

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano; di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952 n° 1902 e della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 e successive loro modificazioni ed integrazioni.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

Le tavole di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e segg. della legge urbanistica 1150/42, sia di piani di lottizzazione, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi.

Le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale P.R.G. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

Per le opere di ordinaria manutenzione da eseguirsi in edifici compresi nella zona A, dovrà essere trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune, apposita segnalazione con indicazione sommaria dei lavori e planimetria atta ad individuare l'edificio.

ART. 3 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuata la zona A, per la quale valgono le norme particolari previste dal successivo art. 15 e seguenti, e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o ammesso lo studio di un piano urbanistico esecutivo, ai sensi del successivo art. 7), è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, nell'osservanza delle disposizioni del regolamento edilizio e sempre ch  la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano compatibili con le destinazioni di zona del P.R.G..

La trasformazione o riconversione in destinazione residenziale di complessi insediativi produttivi potr  essere concessa qualora sia prevista dalle norme di zona solo attraverso piani di recupero o altri piani urbanistici esecutivi e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.,

b) la trasformazione o riconversione di edifici industriali, di capannoni e di edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile in base alle norme di zona del P.R.G., potrà avvenire solo attraverso Piani Attuativi.

Detto piano attuativo non è richiesto per modesti interventi che prevedono : - massimo 300 mc. di costruzione - e per una sola volta.

ART. 4 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Per interventi edilizi tendenti al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.R.G. e che realizzino un numero di unità abitative non inferiore a 5, si dovranno prevedere alloggi di superficie utile quale media delle superfici utili di tutte le unità abitative residenziali previste non inferiore a 55 mq.

La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

La presente norma non si applica in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo.

ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera.

Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone di P.R.G. e delle tipologie individuate per il centro storico.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 19 del 09/05/1992 si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

1- Residenziale: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.

2- Artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:

2 a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;

2 b) riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;

2 c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio degli indumenti di tipo industriale), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.

3- Commerciale:

3 a) esercizi di vicinato;

3 b) medie strutture di vendita;

3 c) grandi strutture di vendita;

3 d) attività di deposito, di esposizione;

3 e) attività di ristorazione, bar;

3 f) commercio all'ingrosso.

4- Produttiva:

4 a) unità produttive industriali,

4 b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;

4 c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

4 d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

4 e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione.

5- Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6- Terziaria:

6 a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi,

6.b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico,

6 c) attività gestionali ed informatiche.

7- Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

8- Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

8 a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;

8 b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;

8 c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

8 d) scuole private;

8 e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

8 f) attività sportive e ricreative;

8 g) centri oratoriali;

8 h) culto religioso.

9- Di spettacolo:

9 a) teatro;

9 b) cinema.

10- Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

10 a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;

10 b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;

10 c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive;

10 d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;

10 e) attività sportive e ricreative;

10 f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.

11- Servizi tecnologici:

11 a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,

- 11 b) cabine elettriche, idriche, telefoniche,
- 11 c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R.S.U. e piattaforma ecologica,
- 11 d) centrali per gasdotti,
- 11 e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- 11 f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

~~centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.~~

12- Attività agricola:

12 a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

12 b) attività agrituristica;

12 c) attività florovivaistica;

12 d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli;

12 e) attività di supporto produttivo all'agricoltura.

13- Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 7/06/1980 n. 93.

14- Residenza industriale, artigianale, commerciale all'interno del lotto e al servizio della relativa attività produttiva.

15- Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle presenti previsioni e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta.

I mutamenti di destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite dalla presente norma, comportanti la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia con o senza modifica delle sagome, la modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipano solo agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e possono effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

ART. 6 - RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

Per sottotetti esistenti si intendono gli spazi ricompresi fra le falde del tetto e l'estradosso del solaio orizzontale dell'ultimo piano abitato.

Nel rispetto delle altezze massime indicate nelle presenti norme per ciascuna delle zone urbanistiche il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso, ~~anche in deroga agli indici urbanistici e edilizi~~, quando:

- a. gli edifici siano destinati in tutto o in parte a residenza;
- b. sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
- c. siano previste idonee opere di isolamento termico.

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici, **in deroga ai valori di zona:**

distanza dai confini = esistente

distanza dalle strade = esistente

distanza fra gli edifici = esistente e comunque non inferiore a quanto previsto dal ~~Codice Civile~~ dal DM 1444/68.

Per la sola zona "A", al fine del raggiungimento delle indicazioni sopra riportate, sono derogabili anche i volumi, solo per edifici non identificati come palazzi, case padronali, case di pregio e i loro rustici.

TITOLO II

NORME PROCEDURALI

ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, nonché della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e successive loro modificazioni ed integrazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

a) la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e di opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a mc./mq. 3, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano particolareggiato, piano di recupero o lottizzazione convenzionata;

b) in tutte le zone indicate nelle tavole della zonizzazione in scala 1:2000 del P.R.G. con contorno tratteggiato come zona di P.P. , di P.L. obbligatorio o di P.I. (Piano Integrato) , il piano regolatore generale si attua esclusivamente a mezzo di piano particolareggiato, piano di recupero o di lottizzazione convenzionata; in mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente, e sempre previo conseguimento delle autorizzazioni o titoli abilitativi, opere di consolidamento e restauro.

c) l'attuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato può avvenire mediante stipula di convenzione tra le parti ovvero atto unilaterale d'obbligo del concessionario, approvato dall'amministrazione; la convenzione o atto unilaterale d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento o la monetizzazione degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.

d) per tutte le residue zone edificabili, in mancanza di un piano particolareggiato di esecuzione, la realizzazione di nuovi edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singoli titoli abilitativi nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona;

e) nell'ambito di una zona soggetta a piano attuativo, il Comune potrà individuare, anche ai sensi dell'art. 23 della legge urbanistica n. 1150/1942 e con le procedure ivi previste, aree di minore estensione, entro il cui perimetro potranno essere realizzate le trasformazioni urbanistiche specificatamente prescritte dal Comune stesso, nel rispetto delle destinazioni di zona e delle relative norme.

Il titolo abilitativo è, comunque ed in ogni caso, subordinato alla esistenza, nei lotti edificandi, delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, od alla previsione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'attuazione delle stesse.

Qualora l'edificazione presupponga l'esecuzione di modeste opere o lavori di completamento dell'urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, l'autorizzazione alla costruzione potrà essere rilasciata previo impegno da parte del privato ad attuare le opere ed i lavori stessi, contemporaneamente alle costruzioni ed opere oggetto del titolo abilitativo.

ART. 8 – SPAZI PERTINENZIALI - DOTAZIONE DI STANDARD

8.1 – SPAZI PERTINENZIALI

Per interventi di tipo residenziale di ampliamento senza aumento di unità abitative sono da prevedere parcheggi pertinenziali pari a 1mq/10mc.

Per interventi edilizi residenziali di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione, con aumento di unità abitative sono da prevedere parcheggi pertinenziali pari a :

- 1 mq/10mc per interventi relativi ad edifici con non più di 4 unità abitative;
- 1,5 mq/10mc per interventi relativi ad edifici con più di 4 unità abitative.

In ogni caso non meno di 1 posto macchina per unità abitativa.

La volumetria di riferimento è quella residenziale.

Il recupero dei sottotetti comportanti aumento di volume, **ad esclusione della zona "A"**, ai sensi delle leggi vigenti non fa scattare l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Per interventi edilizi produttivi e terziari di nuova edificazione o ampliamento, sono da prevedere parcheggi pertinenziali pari al 20% della SLP.

Per le strutture ricettive-alberghiere dovranno comunque essere garantiti parcheggi pertinenziali in ragione di un posto macchina per camera e nella misura del 100% di SLP per le parti destinate a sale ritrovo-convegni e ristorante.

8.2 – DOTAZIONE DI STANDARD

Nei piani attuativi residenziali, compresi i piani di recupero, qualora non sia previsto nel Piano Servizi l'obbligo di cedere almeno mq./ab. 35,60 (standard medio esistente, conteggiando mc. 135 pari ad un abitante), è sempre necessario reperire minimo 7,5 mq/ab. per parcheggi all'interno o fuori del piano, monetizzando i rimanenti 28,10 mq/ab. E' comunque possibile la monetizzazione totale di cui alla L.R. n. 60/77.

I piani attuativi produttivi, commerciali, terziario, direzionale, ricettivo alberghiero devono assicurare quale standard il 20% della SLP prevista.

La porzione destinata a commercio all'ingrosso deve assicurare il 20% della SLP prevista.

ART. 9 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI – DOTAZIONE DI STANDARD

1. Con riferimento a quanto previsto nei successivi articoli 16 – 18 – 19 – 20 – 21 – 23 – 24 – 25 – 27 , si intende per:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D.Lgs 114/98;
- superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2. la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.Lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA) riferiti anche ad esercizi di vicinato;

3. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie di vendita nella misura massima di 1/10 della S.l.p. per superfici non superiori a 1500mq e ¼ della S.l.p. quando questa sia superiore a 1500mq;

4. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore;

5. Per tutti gli insediamenti commerciali, la dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, è così definita quantitativamente in rapporto alla superficie lorda di pavimento delle parti dell'immobile effettivamente destinate ad uso commerciale ai sensi del Dlgs 114/98:

Zona A – B e C

-	esercizi di vicinato:	100%
-	medie strutture di vendita alimentare:	120%
-	medie strutture di vendita non alimentare:	100%

Zona D

-	esercizi di vicinato:	100%
-	medie strutture di vendita alimentare e non:	200%

6. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere o nuovi insediamenti a destinazione commerciale, sono soggetti al pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, al contributo di costruzione e al conferimento degli standard o alla loro monetizzazione attraverso concessione convenzionata o piano attuativo.

TITOLO III

GLI INDICI EDILIZI

ART. 10 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

ART. 11 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

11.1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

E' definita dalla distanza in verticale a partire dalla quota marciapiede o colmo strada in assenza di marciapiede, o dalla quota del terreno naturale, alla data di adozione del presente PRG, se superiore ai precedenti, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto. Qualora l'ultimo solaio non fosse orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo. Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i metri 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dallo intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Non si computano ai fini dell'altezza dei fabbricati i sottotetti praticabili o no di altezza media non superiore a m.2,00.

Negli edifici con copertura piana non si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti ed i coronamenti che non superano i m. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la quota di riferimento della copertura da assumere per il calcolo della altezza, è quella dell'intradosso di imposta della copertura stessa; nel caso di edifici con carroponete, la quota è quella della via di corsa del carroponete stesso.

11.2 - SUPERFICIE

11.2.1. Per superficie territoriale si intende la superficie compresa nel perimetro del comparto oggetto di Piano Attuativo al lordo delle infrastrutture di urbanizzazione primaria (aree stradali, verde pubblico ed eventuali attrezzature pubbliche di comparto e di quelle di urbanizzazione secondaria).

11.2.2. Per superficie fondiaria (*lotto edificabile*) deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.R.G.

In sede di rilascio di singola concessione **permesso di costruire**, sono computate al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica del P.R.G., che i proprietari cedono gratuitamente al comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Le aree comunque cedute all'Amministrazione Comunale ma non previste espressamente nelle tavole di P.R.G. concorrono alla formazione del calcolo del volume.

11.2.3. Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con l'esclusione delle sole terrazze aperte e coperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, balconi, pensiline, elementi decorativi) fino a cm. 200

11.2.4. Per superficie lorda di pavimento (s.l.p.) si intende la somma delle superfici orizzontali utilizzabili per la parte avente altezza utile superiore a m. 1.80 comprese entro il profilo esterno delle pareti, come pure le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati destinati ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive.

Le scale vengono computate per la loro superficie di calpestio.

Non vengono computate nella SLP le parti di muratura perimetrali eccedenti i 30 cm fino a 25 cm come previsto dalla L.R. 26/95.

Non sono computate come SLP le superfici interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano fino a quota + 1,50 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio e di altezza max m. 2,40 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio, taverna ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, nonché le autorimesse e gli spazi di manovra; le autorimesse fuori terra esterne ed interne all'edificio di pertinenza di altezza max m. 2,40 fino al raggiungimento dei parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 8.

Non sono computate le superfici relative ai volumi tecnici dei fabbricati.

Non sono computate le logge e i portici nel limite ~~ciascuno~~ complessivo del 30% della S.l.p. dell'alloggio di pertinenza; gli aggetti aperti come terrazze e balconi, i portici asserviti ad uso pubblico, i portici condominiali con vincolo di destinazione, le scale condominiali.

11.3 - VOLUME

Il volume viene determinato moltiplicando per ogni piano la superficie lorda di pavimento definita all'art. 11.2.4 per l'altezza virtuale di m. 3,00. Nel caso di locali non abitabili con altezza inferiore a m 2.70, il volume viene calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento definita all'art. 11.2.4 per l'altezza di interpiano, con esclusione della soletta di copertura dell'immobile.

Nelle zone residenziali A si considera volume tutti i volumi geometrici fuori terra, compresi i sottotetti di altezza utile superiore a m. 1,80, nonché le parti di volume interrato eventualmente destinate o destinabili alla residenza, ad uffici, a magazzini, a deposito di attività commerciali e ad attività produttive. Sono inoltre considerati volume tutti i portici e logge di qualsiasi tipo e forma esistenti alla data di adozione del presente PRG.

Non sono computabili nel computo dei volumi:

- a) le porzioni di volume relative a superfici che non costituiscono SLP. **In zona A le porzioni di volume relative a superfici che non costituiscono SLP possono essere scomputate dalla volumetria di progetto solo mediante PR o permesso di costruire convenzionato.**
- b) Volumi tecnici, massicciate, vespai
- c) I locali interrati di altezza max 2,40 metri
- d) Pensiline a sbalzo ed aggetti aperti di sporgenza max 2 metri

- e) I pergolati grigliati a struttura superiore orizzontale.
- f) I depositi attrezzi in legno di H max 2,20 m e superficie coperta massima di 6 mq. **per ogni unità abitativa.**
- g) Tende a struttura facilmente removibili

Si considerano VOLUMI TECNICI i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio, supportati da adeguata documentazione tecnica.

In particolare la classificazione identifica i locali motore degli impianti di riscaldamento, di condizionamento, elettrico, idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, cabine elettriche, stazioni di servizio ecc.

I volumi tecnici con esclusione delle cabine ENEL, sono tenuti al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

11.4 - DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale in modo radiale tra pareti di edifici, semprechè gli sporti siano contenuti entro uno sbalzo complessivo di m 2,00, dovendosi in caso contrario riferire la misura allo sporto.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se non finestrati o, se finestrati, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non superiore a m. 4,00.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444 02/04/1968.

11.5 - DISTANZA DAI CONFINI

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale in modo radiale tra la parete più aggettante dell'edificio ed il confine di proprietà, o del lotto edificabile, semprechè sporti e cornicioni siano contenuti entro uno sbalzo di mt. 2,00, dovendosi in caso contrario riferire la misura allo sporto.

E' ammessa l'edificazione a confine quando tra proprietari confinanti esista accordo, notificato all'Amministrazione Comunale; oppure quando venga presentato un progetto unitario simultaneamente per l'acquisizione del permesso di costruire.

Anche le zone porticate devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati circostanti previste nelle diverse zonizzazioni.

E' inderogabile la distanza dei fabbricati dal confine della Zona "E" - Agricola, se non di stessa proprietà.

Siccome le cabine ENEL sono un volume tecnico, non vengono calcolate come cubatura e superficie coperta, e sono tenute al rispetto delle distanze dai confini di proprietà solo quando si trovano (o confinano) nelle Zone omogenee A, B e C; diversamente possono essere poste a confine, dovendo consentire un accesso rapido e diretto al personale ENEL.

11.6 - ARRETRAMENTO DALLE STRADE

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale in modo radiale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati), o scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

Sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi di parcheggio o pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita dell'Amministrazione Comunale.

Le distanze minime indicate per ciascuna zona lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o quelli stabiliti in sede di piano

urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade e dalle leggi vigenti in materia.

ART. 12 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

12.1 - DENSITA' TERRITORIALE

Si applica ai Piani Attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Integrati). E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile consentito dalle norme per le zone diverse, e la superficie del comparto interessato dal Piano Attuativo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali e spazi pubblici in genere esistenti.

In mancanza di previsione specifica nelle singole norme di zona, nella formazione di Piani Attuativi si applica un indice di densità territoriale pari all'indice di densità fondiaria previsto nella stessa zona.

12.2 - DENSITA' FONDIARIA

Si applica per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi a costruire. E' il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzabile e resta vincolata alla non edificazione (fino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici del Piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare. Il Comune potrà richiedere per ogni concessione il vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

12.3 - INDICE E RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

12.4 – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA E TERRITORIALE

Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli immobili e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli immobili e la superficie del comparto interessata dal piano attuativo. Per indice di utilizzazione massimo della superficie copribile s'intende il rapporto tra la somma delle superfici ai vari piani e livelli - eventuale residenza compresa nelle zone "D" - e la superficie del lotto.

Aggetti, sporti, sbalzi e pensiline di ogni tipo quando superano la misura di ml. 2,00 vengono considerati nel computo della superficie lorda di pavimento nella loro totalità e devono rispettare altresì le distanze minime dai confini dagli edifici.

ART. 13 DEROGHE

Le disposizioni degli art. 11.4 – 11.5 ~~possono essere~~ sono derogate

- per le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A"
- per i locali accessori di H max 2,40 metri e tende a struttura facilmente removibile per cui vige distanza dai confini di mt. 3 e dai fabbricati mt. 6

PARTE II
LE ZONE E I TIPI EDILIZI

TITOLO I
SUDDIVISIONE IN ZONE

ART. 14 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio è suddiviso in zone. Per ogni zona sono precisate, nei successivi titoli II, III, IV , le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.

ART. 15 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo, con le prescrizioni di cui all'art. 7; sono cioè, immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza fa testo la tavola a scala di maggiore dettaglio.

In ogni caso, la norma scritta prevale sulle indicazioni e prescrizioni grafiche.

TITOLO II

PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

ART . 16 - ZONA "A" – NUCLEO ANTICO

Il P.R.G. delimita il perimetro delle zone che rivestono carattere storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale tenuto conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, ai sensi e secondo le prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dell'art. 5 della L.R. n. 1 del 15/01/2001, norme per l'intervento nei centri storici.

In queste zone, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

Nell'area perimetrata come zona "A" sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Entro la zona "A", gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento.

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute, per la zona "A", negli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 in quanto applicabili e precisamente si conferma la volumetria esistente fino al limite di 5mc/mq., la distanza minima tra fabbricati è fissata in 10 metri o in aderenza; distanze inferiori sono ammesse se preesistenti. La distanza minima dai confini e dal ciglio strada è pari a 0 metri o 5 metri, distanze inferiori sono ammesse se il fabbricato è preesistente.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n° 457 e successive integrazioni e modificazioni, si individua la zona "A" quale zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, dove si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e dove è possibile individuare, anche successivamente all'approvazione della presente variante, le zone da assoggettare a piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della legge 457 citata.

PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI

Tutti gli interventi da attuarsi nella zona omogenea "A", restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, piano particolareggiato o piano di recupero, devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante.

Tale finalità generale può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale.

Prescrizioni per migliorare la qualità dell'intervento:

- Prospetti:

- prima di ogni intervento valutare, tramite una lettura accurata del contesto, se il paramento murario attualmente a vista lo era anche in origine, al fine di evitare di massima lo scrosto di ulteriori porzioni di intonaci storici meritevoli di conservazione;
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista;
- è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa la velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti;
- sui paramenti murari in pietra, in laterizio o in opera mista di nuova costruzione è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei *da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale*, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
- mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;
- mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionaie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
- le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate;
- conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto;
- le insegne pubblicitarie e commerciali devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno e l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno; nel caso di edifici di edilizia contemporanea e primo '900 è possibile l'utilizzo di tapparelle.

- Apparati strutturali:

- Devono essere mantenuti e solo restaurati i portici e le logge individuati da salvaguardare nella tavola n. 8 degli "elementi particolari"; solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi;
- è ammessa la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.);
- devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa;
- devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

- Coperture:

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi o tegole in cotto;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente; *sono escluse strutture in c.a. a vista;*
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

- Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

Tutti gli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di Piano.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le zone a verde pubblico e attrezzato esistenti vanno conservate o devono essere oggetto di progetti esecutivi pubblici. Eventuali diradamenti, sfoltimenti e abbattimenti arborei saranno effettuati sentito l'Ufficio Tecnico.

Le corti sono costituite da spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico che evidenziano i cortili caratteristici delle case a corte sia di tipo rurale che signorile. Le corti non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate come previsto all'art. 35 delle Norme di attuazione del P.R.G. vigente.

E' possibile la pavimentazione delle corti con materiali di tipo tradizionale (acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre).

Non è ammessa l'occupazione del sottosuolo dei cortili salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio.
Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine.

- Norme per i muri di recinzione

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 5,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto esecutivo.

- Posti macchina

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

Gli interventi attuati mediante ristrutturazione edilizia e piano particolareggiato o di recupero devono prevedere la localizzazione di spazi coperti o scoperti per ricoveri di autovetture e motocicli secondo quanto previsto dall'Art. 8 compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati siano il meno invasive possibile rispetto allo spazio del cortile. E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Il cambiamento d'uso dei corpi attualmente rustici o in disuso attuato con permesso di costruire o DIA dovrà prevedere spazi coperti o scoperti per ricovero di autovetture e motocicli secondo quanto previsto dall'Art. 8 riferito all'intera proprietà di cui fanno parte alla data di adozione della variante Nucleo Antico (14/04/2003).

Qualora non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire a posti macchina è ammessa anche con permesso di costruire la realizzazione, nei cortili e nelle aree libere private, di portici per ricovero autovetture con altezza media m. 2,40 all'intradosso del solaio o della controsoffittatura fino al raggiungimento di quanto previsto dall' Art. 8 riferito al volume residenziale esistente sul lotto di proprietà all'adozione del presente P.R.G.

Tali portici possono essere accorpati ad edifici esistenti o devono mantenere dal confine la distanza di tre metri, come previsto dal Codice Civile, trattandosi di accessori con altezza non superiore a m. 3,00. Possono inoltre essere realizzati a confine in addossamento a costruzioni esistenti o in accordo con il confinante con le modalità previste dall'art. 11.5 delle N.T.A.. Tali costruzioni dovranno inoltre essere realizzate con materiali tradizionali, copertura in coppi o tegole in cotto, gronde in legno e non potranno essere prospicienti spazi pubblici.

MODALITA' DI INTERVENTO

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 e del testo unico dell'edilizia con le seguenti ulteriori precisazioni conformate delle categorie tipologiche e degli elementi particolari e specifici delle

singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

Con **permesso di costruire** sono ammessi i seguenti interventi:

► **Restauro**

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.L. n. 490 del 29/11/1999 e successive modifiche è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese.

► **Risanamento conservativo**

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare 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 (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende 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.

Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Si precisa inoltre che:

- per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;

- per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,
- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f) non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.) o esterni rispetto all'edificio;
- g) l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente che deve essere considerata altezza massima; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza media ponderale, ai sensi della L. R. n. 22 del 19/11/1999 art. 6, dovrà essere di almeno 2,40 m.;
- h) l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso, sulle falde interne della copertura rispetto alla strada, purché ciò non comporti la formazione di abbaini. La collocazione di finestre a raso è consentita in misura di un'apertura ogni 15 mq. di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale; le aperture non possono avere dimensioni superiori a mq. 1,20.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento i palazzi, le case padronali e le case di pregio.

► Ristrutturazione edilizia con il mantenimento della sagoma e delle strutture portanti principali.

Per questo tipo di intervento, mantenendo la tipologia, si prescrive di:

- rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente,
- mantenere per gran parte le pareti portanti sia perimetrali che interne originarie in modo di non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).
- mantenere le destinazioni d'uso esistenti o quelle principali ammesse nelle specifiche categorie tipologiche.

Sono consentite le demolizioni delle superfetazioni esclusivamente ai fini di una riqualificazione degli spazi interni ed esterni.

Oltre a quanto previsto nelle prescrizioni del restauro e risanamento conservativo sono ammessi:

- a) la sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento di massima delle quote esistenti con l'esclusione dell'ultima soletta che potrà essere abbassata purché non interferisca con le finestre sottostanti al fine di un recupero abitativo del sottotetto,
- b) il recupero a residenza dei volumi esistenti anche con il tamponamento di parti destinate a fienili o in disuso o interessanti portici o logge, qualora non individuati da salvaguardare nella tavola n. 8 degli "elementi particolari", lasciando in evidenza la partitura dei pilastri e mantenendo una idonea aereoilluminazione degli ambienti interni,
- c) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aereoilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- d) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio o in aderenza allo esso purché architettonicamente inseriti;
- e) la costruzione di ballatoi e di logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- f) la costruzione di scale esterne di accesso ai ballatoi e alle logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- g) l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente che deve essere considerata altezza massima; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza media ponderale, ai sensi della L. R. n. 22 del 19/11/1999 art. 6, dovrà essere di almeno 2,40 m.;
- h) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso devono innanzi tutto prevedere ricoveri per autovetture o posti macchina coperti o scoperti al fine di raggiungere quanto previsto dall'Art. 8 riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.R.G.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento i rustici dei palazzi, delle case padronali e delle case di pregio; la maggior parte delle case a corte, i rustici e le altre tipologie indicati nella tavola delle modalità di intervento.

► Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico.

Per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento sia alcune case a corte che i rustici e le altre tipologie, oltre ad alcuni edifici di edilizia contemporanea come indicato nella tavola delle modalità di intervento.

► **Ristrutturazione edilizia**

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi architettonici originali superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

L'intervento di ristrutturazione edilizia, fermo restando la salvaguardia dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, può comprendere una o più delle seguenti operazioni :

- ripristino e/o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- trasposizione del volume non superiore al 20% del volume dell'immobile oggetto di intervento;
- demolizione con ricostruzione di una parte, non eccedente il 50%, del volume totale,
- mutamenti parziali o totali dell'assetto distributivo sia planimetrico che del taglio degli alloggi;
- mutamenti totali o parziali delle destinazioni d'uso però compatibili;
- conversione a destinazione residenziale di volumi esistenti destinati ad altri usi, con esclusione dei corpi individuati quali accessori.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento la maggior parte degli edifici di edilizia contemporanea, oltre ad alcune case a corte, alcuni i rustici e alcune altre tipologie, come indicato nella tavola delle modalità di intervento.

► **Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso**

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati, quando mantengono la destinazione in atto.

Piani Particolareggiati o Piani di Recupero

Il P.R.G. individua ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457 all'interno della zona "A" i comparti oggetto di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendano necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in relazione al loro particolare stato di degrado o ad esigenze di pubblico interesse.

Tali comparti sono assoggettati alla formazione di Piano Particolareggiato o di Recupero, fino alla adozione del piano stesso, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

Sono ammesse all'interno di Piano Particolareggiato o di Recupero modifiche di destinazioni d'uso anche in deroga a quanto prescritto dalle singole categorie tipologiche.

Per i corpi accessori nel caso di piano particolareggiato o di piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi anche residenziali.

I Piani Attuativi sono così individuati:

P.R. 1 –

Il recupero deve prevedere uno studio complessivo del fronte piazza, attuabile con permessi di costruire.

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso principali: a piano terra punto 2) 3)a.b.d.e.
Ai piani superiori punto 1), 2), 3)a.b.d.e., 6), 7), 8), 10).
Le strutture commerciali non possono singolarmente superare i mq. 300.
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: Ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione
Il recupero deve avvenire secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale.
- volumi: le volumetrie esistenti possono essere incrementate del 10%.
- standard: secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale
- prescrizioni: vedi prescrizioni generali.

P.R. 2 –

Gli immobili interessati dal P.R. sono posti all'incrocio fra via V. Emanuele e via Don Maestrini, sono costituiti attualmente da accessori e tettoie in precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie.

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso principali: punto 1), 2), 3)a.b.d.e., 6), 7).
Le strutture commerciali non possono singolarmente superare i mq. 300.
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti nei catasti e documentabili.
- volumi: le volumetrie esistenti possono essere incrementate del 10%.
- standard: gli standard a parcheggio relativi alle zone commerciali e direzionali vengono calcolati nella misura minima del 120% di SIp. A discrezione dell'Amministrazione Comunale è possibile la monetizzazione di tutti o parte degli standard.
- prescrizioni: oltre ad ottemperare alle prescrizioni generali è obbligatorio realizzare i nuovi edifici in allineamento su via V. Emanuele
Il con la formazione al piano terra di portici ad uso pubblico prospicienti la pubblica via.

P.R. 3 –

Gli immobili interessati dal P.R. sono posti lungo via V. Emanuele.

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso principali: punto 1), 2), 3)a.b.d.e., 6), 7).
Le strutture commerciali non possono singolarmente superare i mq. 300.
- modalità di intervento: Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.
- volumi: le volumetrie esistenti possono essere incrementate del 25%.
- standard: gli standard a parcheggio relativi alle zone commerciali e direzionali vengono calcolati nella misura minima del 120% di SIp. A discrezione dell'Amministrazione Comunale è possibile la monetizzazione di tutti o parte degli standard.
- prescrizioni: oltre ad ottemperare alle prescrizioni generali è obbligatorio realizzare i nuovi edifici in allineamento su via V. Emanuele II con la formazione al piano terra di portici ad uso pubblico prospicienti la pubblica via.

Nei Piani di Recupero 1-2 e 3 l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di monetizzare le aree a standard, comunque il prezzo deve essere commisurato alla utilità economica che la non cessione produce in ogni singolo P.R.

P.P.I. -

Gli immobili interessati dal P.P.I. sono posti nella zona centrale in via V. Emanuele, sono costituiti da locali per ritrovo socio-culturale e bar e da una vecchia sala cinematografica. La ristrutturazione deve consentire di realizzare con le altre parti attigue pubbliche spazi di relazione dell'intera comunità.

Alcune parti degli immobili da anni sono poco utilizzate e versano in precarie condizioni di carattere igienico-sanitario.

Il P.P.I. prevede:

- destinazioni d'uso: formazione di spazi di relazione pubblici o di uso pubblico
- modalità di intervento: demolizione – la ricostruzione dei volumi viene attuata in zona "C2", come previsto all'art. 24 delle NTA.
- volumi: le volumetrie esistenti possono essere incrementate del 10% e traslate
- standard: secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale

Ulteriori individuazioni di piani di recupero potranno essere effettuate con successive deliberazioni consiliari.

All'interno dei Piani Attuativi solo per gli immobili soggetti ai vari tipi di ristrutturazione sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

Sono ammesse all'interno di Piano Particolareggiato o di Recupero modifiche di destinazioni d'uso anche in deroga a quanto prescritto dalle singole categorie tipologiche nei limiti delle categorie ammesse per il nucleo antico.

Per i corpi accessori interessati da piano particolareggiato o da piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi anche residenziali.

Piani di recupero in atto

Valgono le prescrizioni, gli indici e i parametri approvati.

Sono sempre ammesse riconversioni di destinazioni d'uso di cui ai punti 1), 2), 3), a.d.e, 6), 7), 8), 9), 10).

La manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammesse.

Ristrutturazione urbanistica

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

Tali interventi ammissibili solo per motivi di pubblica utilità sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato.

All'interno del piano attuativo sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

DESTINAZIONI D'USO

Nella zona "A" il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Le medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 300 per i generi alimentari e di mq. 600 per i generi non alimentari e solo mediante Piani di Recupero Convenzionati con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data della presente variante, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

In tutte le tipologie edilizie del nucleo antico non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

3c – grandi strutture di vendita,

3f - commercio all'ingrosso,

4 – produttiva,

5 – attività di autotrasporto,

11 – servizi tecnologici,

12 – attività agricola,

13 – residenza agricola,

14 - residenza industriale, artigianale, commerciale all'interno del lotto e al servizio della relativa attività produttiva.

15 – attività di rifornimento carburanti.

Per la residenza e le attività agricole in atto nella zona "A" è consentito il loro proseguimento.

Ampliamenti e variazioni dell'attività agricola devono comunque rispettare il Regolamento Locale di Igiene.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività commerciali al dettaglio di generi alimentari o no e direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della Slp fuori terra dell'immobile interessato dall'intervento.

Sono tollerate le attività esistenti all'adozione del presente P.R.G., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

CATEGORIE TIPOLOGICHE

Chiese

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi.

Destinazioni d'uso principali ammesse:

Si conferma la destinazione in atto.

Qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

Palazzi – Case padronali e case di pregio.

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere ad edifici caratteristici delle costruzioni di primo novecento.

Destinazioni d'uso principali ammesse: punto 1), 3e), 6), 8), 10).a.c.d .

Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi edifici si prestano bene a svolgere funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

Destinazioni d'uso principali ammesse:

La destinazione attuale prevalente è l'attività agricola o sono in disuso.

In caso di riconversione d'uso sono ammesse le seguenti destinazioni: punto 1), 2), 3).a.d.e, 6), 7), 8), 10) con le prescrizioni di tutela e di vincolo sia dell'edificio che degli spazi liberi pertinenziali.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

Case a corte – Rustici di case a corte - Altre tipologie.

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I

percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

Il cortile di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

I rustici di case a corte sono i corpi di fabbrica all'interno della corte destinati ad attività agricole, stalle o in disuso.

Le altre tipologie sono costituite da edifici non sono sempre classificabili con facilità, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

Destinazioni d'uso principali ammesse: punto 1), 2), 3).a.d.e, 6), 7), 8), 10).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

Edilizia contemporanea.

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

Destinazioni d'uso principali ammesse: punto 1), 2), 3).a.d.e, 6), 7), 8), 9), 10).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

Corpi accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

Destinazioni d'uso principali ammesse:

E' confermata la destinazione di accessorio.

ART . 17 - ATTIVITÀ EDILIZIA NEL NUCLEO ANTICO: DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

Tutte le domande di intervento edilizio nel nucleo antico, riferite alle modalità di intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, devono essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto dell'intero lotto di intervento ivi comprese le aree a verde con indicazione delle essenze arboree, le pavimentazioni, i muri di recinzione ed ogni altro elemento esterno ai corpi edificati;
- 2) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti interni ed esterni, sezioni in numero sufficiente ad individuare esattamente l'edificio nella sua articolazione planivolumetrica generale, comprese le scale interne) e nella scala 1:20 per eventuali particolari architettonici, costruttivi e decorativi;
- 3) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico dei prospetti (in scala 1:100) a strada esteso ai fabbricati adiacenti con indicazione delle aperture;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno ed interno, comprensiva di prese generali dei prospetti a strada ed a cortile, degli ambienti interni significativi e degli elementi architettonici e decorativi ;
- 5) relazione analitica storico-architettonica del complesso corredata da fonti storiche e studi se esistenti. A discrezione della Commissione Edilizia potrà essere richiesta una lettura della sequenza edilizia del complesso, corredata da rilievo stratigrafico e dalla descrizione dettagliata dei materiali e delle tecniche costruttive;
- 6) dati planivolumetrici dello stato di fatto e di progetto; tabella dei rapporti aereo-illuminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso;
- 7) progetto esecutivo in scala 1:50 (piante prospetti interni ed esterni, sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio nella sua articolazione planivolumetrica generale, comprese le scale interne). A discrezione della Commissione Edilizia potranno essere richiesti approfondimenti in scala 1:20 di dettagli strutturali, architettonici, decorativi e di finitura;
- 8) tavole delle sovrapposizioni in scala 1:50
- 9) relazione descrittiva delle opere previste dal progetto.

ART. 18 - ZONA “B” - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente al di fuori del Nucleo Vecchio.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammesso l'edificazione in aderenza. E' ammesso l'intervento diretto.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 5 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3a-3b-3d- 3e),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

Il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Le medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 300 mediante concessione edilizia convenzionata. Oltre tale limite le medie strutture di vendita sono ammesse solo all'interno di Piani attuativi con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi e relative opere di adeguamento. Sono escluse da insediamenti di medie strutture di vendita le vie a fondo cieco. Nei locali nei quali, alla data del presente P.R.G., siano già autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa, nei limiti dimensionali esistenti, anche se la superficie di vendita è superiore ai 300 mq. In caso di modifica della superficie di vendita valgono le disposizioni previste per i nuovi insediamenti.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Nuove edificazioni o ampliamenti, di volumetria superiore ai 2500 mc sono soggetti a piano attuativo con obbligo di reperimento di standard parcheggio pari a 7.5 mq./ab. o sua monetizzazione.

Per la zona posta in via XX settembre contrassegnata con asterisco si dovrà attuare il permesso di costruire convenzionato che preveda opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

- **Densità fondiaria per nuove costruzioni, ampliamenti e**

ricostruzioni: mc/mq. 1,80

- **altezza massima:** due piani abitabili fuori terra fino a max m 8,50

E' ammesso il terzo piano e relative pertinenze sul 70% della superficie coperta del singolo edificio fino ad una altezza massima di m. 9,50.

- **distanza dal ciglio stradale:** minimo $D = 0,8 H$ della porzione di edificio interessata e comunque mai inferiore a m 5,00

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG sono sempre possibili sopralti e ampliamenti in deroga a tale distanza per consentire i corretti allineamenti con l'esistente, nei limiti di 5 metri di distanza dai confini e altezza massima di 9,00 metri.

- **distanza dai confini:** minimo m 5,00

- **distanza tra fabbricati:** minimo m 10,00

Nel caso in cui gli edifici adiacenti non rispettino le distanze radiali di almeno m. 5,00 dai confini del lotto oggetto di intervento, si applicano, rispetto a tali edifici, le distanze tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68.

- **destinazione delle sup. scoperte a colture e giardini:** vedi art. 35. c).
- **parcheggi pertinenziali** vedi art. 8

ART. 19 - ZONA "B1" – PIANI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA

I piani di ristrutturazione e riqualificazione urbana riguardano zone attualmente occupate da strutture produttive inserite nel contesto residenziale esistente.

Viene prevista la loro completa trasformazione con demolizione e ricostruzione solo attraverso piano attuativo (P.A.) esteso alla zona individuata dal perimetro come previsto dall'art. 7.

Dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree nella misura di 35,60 mq/ab., computando come da Piano Servizi 1ab=135 mc.

In sede di piano attuativo, l'Amministrazione ha facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici.

Qualora tali aree non siano previste nel Piano dei Servizi, dovranno essere ceduti minimo 7,5 mq./ab. di area per parcheggi. E' comunque possibile la monetizzazione totale di cui alla L.R. n. 60/77.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 5 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3a-3b-3d- 3e),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10d –10e).

Il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare.

Sono escluse da insediamenti di medie strutture di vendita le vie a fondo cieco.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 5 delle presenti norme.

- **Densità territoriale:** mc/mq. 1,80

- **altezza massima:** due piani abitabili fuori terra fino a max m 8,50

E' ammesso il terzo piano e relative pertinenze sul 70% della superficie coperta con altezza massima m. 9,50.

- **distanza dal ciglio stradale:** minimo D = 0,8 H della porzione di edificio interessata e comunque mai inferiore a m 5,00

- **distanza dai confini del comparto del P.A.:** minimo m 5,00

- **distanza tra fabbricati:** minimo m 10,00 da fabbricati esterni al comparto del P.A.

All'interno del P.A. è possibile stabilire deroghe alle distanze fra pareti fronteggianti di un unico edificio, qualora non vi siano pareti finestrate.

- **destinazione delle sup. scoperte a colture e giardini** vedi art. 35.c)

- **parcheggi pertinenziali** vedi art. 8

Fino all'approvazione del P.A. è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria; per la sola parte residenziale sono consentiti la ristrutturazione, un ampliamento

massimo pari al 20% del volume residenziale esistente, fino a max. 1,8 mc/mq complessivi.

Prima del riutilizzo di queste aree dovrà essere disposta una valutazione anche analitica che accerti il rispetto dei valori limite di concentrazione accettabile nel suolo e nel sottosuolo, riferiti alla specifica destinazione d'uso del sito, così come previsti dal D.M. 25/10/99 n. 471.

ART. 20 - ZONA "D" - PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme:

- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2),
- attività commerciali (3.a-3b-3d-3e-3f),
- insediamenti industriali, artigianali, i magazzini, i depositi (4),
- attività di autotrasporto (5),
- terziario (6 a – 6c),
- attività ricettiva-alberghiera (7),
- servizi tecnologici (11b-11c-11d-11f)
- attività di rifornimento carburanti (15).

Le medie strutture di vendita sono autorizzabili mediante permesso di costruire convenzionato.

Sono consentite: la nuova costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti purché nel rispetto degli indici di zona, delle norme vigenti in tema di inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera, e in tema di standard per le diverse utilizzazioni.

E' vietata ogni nuova costruzione residenziale, non annessa ad attività produttive, eccetto quella da destinarsi all'alloggio (14) del proprietario, o custode sino ad un volume massimo di mc. 600 per ogni unità produttiva considerata da un minimo di mq. 500, di superficie coperta.

Per detti alloggi, massimo due unità immobiliari per unità produttiva, si deve istituire un vincolo di destinazione d'uso che dovrà essere unicamente per alloggio del custode o del proprietario dell'attività.

La superficie destinata a residenza, deve essere compresa nel 70% della superficie massima coperta ammissibile per il lotto edificabile.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

- **Indice di utilizzazione fondiaria:** 1mq/mq.
- **Superficie coperta:** 70% del lotto
- **Altezza massima:** 12 metri ad esclusione dei volumi tecnici e volumi oltre le vie di corsa
- **Distanza dal ciglio stradale:** $D=H$ e mai inferiore a m. 8.
- **Distanza dai confini:** $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5. E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici esistenti.
- **Distacco tra fabbricati o pareti:** $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di m. 10 rispetto agli edifici esterni al lotto. Sono considerati edifici tutti gli organismi con altezza superiore a m 2,40.
- **Parcheggi pertinenziali:** vedi art. 8

Gli ampliamenti oltre lo 0.6 mq/mq di indice di utilizzazione sono soggetti a permesso di costruire convenzionato con reperimento standard pari al 20% di SLP eccedente lo 0.6 mq/mq, o sua monetizzazione.

Qualora gli immobili vengano destinati ad attrezzature per servizi o tempo libero che comunque portano affluenza di pubblico, dovrà essere lasciata ad uso pubblico una superficie per verde e parcheggi pari almeno al 130% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti ai vari piani. Di tale superficie almeno 80% dovrà essere attrezzata a parcheggi facilmente accessibili al pubblico a cui sono rivolte le attività. Gli interventi di ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso per superfici coperte superiori a mq. 5.000 sono consentiti previo studio di Piano Attuativo.

Il rilascio dei singoli permessi di costruire, ove non ricorrano i presupposti del piano attuativo, è comunque subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle omissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, e al pagamento dei relativi contributi.

All'interno della zona D sono identificati e numerati (sulle tavole di P.R.G.) alcuni corpi edilizi. Essi, ferma restando la zonizzazione D, potranno sfruttare un incremento del 20% del volume residenziale esistente, solo quale ampliamento della struttura esistente; tale aumento non potrà comunque eccedere il rapporto di 1,8 mc/mq. L'altezza massima per questi fabbricati è di m 9,50.

L'intervento posto in via Galvani – via L. Da Vinci dovrà essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologica, con particolare riferimento al limite di inedificabilità nella fascia di 10 metri dai corsi d'acqua e alla verifica idraulica che quantifichi il rischio di esondazione del canale scolmatore e dimensioni le eventuali opere di mitigazione.

Gli approfondimenti prescritti dovranno essere effettuati in fase di permesso di costruire e non solo in fase esecutiva, dove invece è richiesta l'applicazione del D.M. 11 marzo 1998 e della successiva c.m. del 24 marzo 1988, n. 30483.

ART. 21 - ZONA "D1" - COMMERCIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme:

- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2),
- attività commerciali (3a-3b-3d-3e-3f),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività ricettiva – alberghiera (7).
-

E' vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto un alloggio (14) per il personale dirigente e uno per il custode sino ad un volume massimo di mc. 600 per ogni unità commerciale considerata da un minimo di mq. 500, di superficie coperta.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Indici e parametri edilizi.

- **Indice di utilizzazione fondiaria:** 0,5 mq/mq.
- **Superficie coperta:** 1/2 (un mezzo) del lotto
- **Altezza massima** = m. 8,50;

- **Distanza dal ciglio stradale:** l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a mt. 5,00;
- **Distanza dai confini:** $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00;
- **Distanza tra fabbricati:** $D=H$ dell'edificio più alto con minimo di m. 10,00;
- **Standard:** vedi artt. 8 e 9;
- **Parcheggi pertinenziali:** vedi art. 8.

TITOLO III

PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO

ART. 22 - ZONA "C" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

P.P. a volumetria definita – via XX Settembre e via Paradiso

L'edificazione, come prevista dal precedente art. 7, è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato.

I piani particolareggiati dei due comparti individuati sulle tavole dell'azzonamento in scala 1:2000 e 1:5000 devono prevedere una quota parte di edilizia economico convenzionata (E.E.C.), in cui l'Amministrazione Comunale controlla l'intervento attraverso la convenzione ai sensi artt. 7 e 8 Legge 10/77.

Obblighi di piano attuativo: oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree nella misura di 35,60 mq/ab., computando come da Piano Servizi 1ab=135 mc.

In sede di piano particolareggiato, l'Amministrazione ha facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale; possono essere ammesse anche destinazioni terziarie ed attrezzature per servizi o per il tempo libero, nella misura massima di 4 mq. utili per ogni 100 mc. lordi di costruzione. Nell'ambito delle destinazioni terziarie è ammesso il commercio al dettaglio limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato.

Sono vietate le attività e le tipologie industriali e artigianali le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

- Distanza dai confini: H/2 con un minimo di m. 5,00 rispetto alle aree esterne al P.P.;

- Arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere mai inferiore a m. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di P.R.G.;

- Distacco tra gli edifici: D=H e mai inferiore a m. 10,00 rispetto agli edifici esterni al P.P.

- All'interno del P.P. sarà possibile stabilire, la possibilità di derogare ai sopra indicati limiti delle distanze tra edifici, qualora non vi siano pareti finestrate.

➤ via XX Settembre:

- volumetria ammissibile = mc. 43.500 di cui mc. 20.510 per edilizia economico popolare convenzionata ai sensi artt. 7 e 8 L. 10/77 e mc. 22.990 per edilizia libera

- H max = 2 piani abitabili fuori terra

- quale standard aggiuntivo di qualità, si deve prevedere la realizzazione e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della Caserma Carabinieri di tipo medio con zona operativa, zona logistica, zona servizi e zona alloggi.

➤ via Paradiso:

- volumetria ammissibile = mc. 43.000 di cui mc. 21.000 per edilizia economico popolare convenzionata ai sensi artt. 7 e 8 L. 10/77 e mc. 22.000 per edilizia libera

- H max = 3 piani abitabili fuori terra, il terzo piano dovrà essere mansardato.

- quale standard aggiuntivo di qualità, deve prevedere la realizzazione e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un asilo nido con una Slp di ~ mq. 300 atto ad ospitare 30 bambini.

ART. 23 - ZONA "C1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

L'edificazione, come prevista dal precedente art. 7, è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato.

Obblighi di piano attuativo: oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree nella misura di 35,60 mq/ab., computando come da Piano Servizi 1ab=135 mc.

In sede di Piano Attuativo, l'Amministrazione ha facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici.

Qualora tali aree non siano previste nel Piano dei Servizi, dovranno essere ceduti minimo 7,5 mq./ab. di area per parcheggi.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammesse le seguenti destinazioni principali d'uso di cui all'art. 5 delle presenti norme:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3a-3b-3d- 3e),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
- attività e servizi pubblici, di pubblica utilità (10d -10e).

Gli edifici destinati ad attività commerciali, ad attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi nella misura massima di 4 mq. utili per ogni 100 mc. lordi di costruzione.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

- **Densità territoriale:** massimo 1 mc./mq. sul comparto;

- **altezza massima:** due piani abitabili fuori terra fino a max m 8,50

E' ammesso il terzo piano e relative pertinenze sul 70% della superficie coperta del comparto fino ad una altezza massima di m. 9,50.

- **distanza dal ciglio stradale:** minimo $D = 0,8 H$ della porzione di edificio interessata

- **distanza dai confini:** minimo m 5,00

- **distanza tra fabbricati:** minimo m 10,00

All'interno del Piano Attuativo sarà possibile stabilire la possibilità di derogare ai limiti delle distanze, qualora non vi siano pareti finestrate.

- **Destinazione delle sup. scoperte a colture e giardini:** vedi art. 35.c)

- **parcheggi pertinenziali:** vedi art. 8

Sono a carico dell'attuatore le urbanizzazioni primarie della zona ed il pagamento degli oneri secondari vigenti nel Comune alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire.

ART. 24 - ZONA "C2" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DA ATTUARE CON PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INTERVENTO (P.P.I.)

L'edificazione, come prevista dal precedente art. 7, è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato che nel caso specifico viene definito anche Piano Particolareggiato di Intervento (P.P.I.).

Il P.P.I. prevede la realizzazione di residenze nel comparto e la realizzazione a carico degli attuatori della piazza antistante la Chiesa Parrocchiale di proprietà della Parrocchia secondo progetto concordato con l'A.C. E' prevista su tale area la traslazione dei volumi di cui al P.P.I. nucleo antico, in aggiunta alla densità territoriale prevista.

Obblighi di piano particolareggiato: oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree nella misura di 35,60 mq/ab., computando come da Piano Servizi 1ab=135 mc.

Fra le aree di cessione sono computabili anche le aree della nuova piazza, comunque asservite ad uso pubblico

In sede di piano particolareggiato, l'Amministrazione ha facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione delle aree per servizi pubblici poste nel comparto residenziale, oltre a precisare le tipologie di pavimentazione e le sistemazioni della piazza.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammesse le seguenti destinazioni principali d'uso di cui all'art. 5 delle presenti norme:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3a-3b-3d- 3e),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività private di servizio sociale, ecc. (8a-8b-8e),
- attività e servizi pubblici, di pubblica utilità (10d -10e).

Gli edifici destinati ad attività commerciali, ad attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi nella misura massima di 4 mq. utili per ogni 100 mc. lordi di costruzione.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Il comparto residenziale prevede:

- **Densità territoriale:** massimo 1 mc./mq. sul comparto, in aggiunta ai volumi di cui al P.P.I. del nucleo antico.

- **altezza massima:** due piani abitabili fuori terra fino a max m 8,50

E' ammesso il terzo piano e relative pertinenze sul 70% della superficie coperta dal comparto fino ad una altezza massima di m. 9,50.

- **distanza dal ciglio stradale:** minimo $D = 0,8 H$ della porzione di edificio interessata

- **distanza dai confini:** minimo m 5,00

- **distanza tra fabbricati:** minimo m 10,00

All'interno del P.P. sarà possibile stabilire la possibilità di derogare ai limiti delle distanze, qualora non vi siano pareti finestrate.

- **Destinazione delle sup. scoperte a colture e giardini:** vedi art. 35.c).

- **parcheggi pertinenziali** vedi art. 8

Sono a carico dell'attuatore le urbanizzazioni della zona ed il pagamento degli oneri secondari vigenti nel Comune alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire.

ART. 25 - ZONA "D2" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

L'edificazione, come previsto al precedente art. 7 è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Attuativo.

L'edificazione è subordinata a piano attuativo convenzionato, nel quale siano previsti a carico del lottizzante:

- le opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, e al pagamento dei relativi contributi,
- il reperimento delle aree a standard nella misura del 20% della Slp prevista.

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme:

- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), attività commerciali (3.a-3b-3d-3e-3f),
- insediamenti industriali, artigianali senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili, i magazzini, i depositi (4),
- attività di autotrasporto (5),
- terziario (6 a – 6c),
- attività ricettiva-alberghiera (7),
- servizi tecnologici (11b-11c-11d-11f)
- attività di rifornimento carburanti (15).

Le medie strutture di vendita sono autorizzabili mediante concessione edilizia convenzionata secondo quanto prescritto dall'art. 9.

E' vietata ogni nuova costruzione residenziale, non annessa ad attività produttive, eccetto quella da destinarsi all'alloggio (14) del proprietario, o custode sino ad un volume massimo di mc. 600 per ogni unità produttiva considerata da un minimo di mq. 500, di superficie coperta.

Per detti alloggi, massimo due unità immobiliari per unità produttiva, si deve istituire un vincolo di destinazione d'uso che dovrà essere unicamente per alloggio del custode o del proprietario dell'attività.

La superficie destinata a residenza, deve essere compresa nel 60% della superficie massima coperta ammissibile per il lotto edificabile (comparto).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

- **Indice di utilizzazione territoriale:** 0.8 mq/mq.

- **Superficie coperta:** 60% del comparto

- **Altezza massima:** 12 metri ad esclusione dei volumi tecnici e volumi oltre le vie di corsa

- **Distanza dal ciglio stradale:** $D=H$ e mai inferiore a m. 8.

- **Distanza dai confini:** $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5. E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici esistenti.

- **Distacco tra edifici o pareti:** D=H dell'edificio più alto con un minimo di m. 10 rispetto agli edifici esterni al lotto. Sono considerati edifici tutti gli organismi con altezza superiore a m 2,40.
- **Percentuale del lotto a verde e a parcheggi per standard urbanistici** minimo 20% della SLP prevista, con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.
- **Parcheggi pertinenziali** vedi art. 8.

Qualora gli immobili vengano destinati ad **attrezzature per servizi o tempo libero che comunque portano affluenza di pubblico**, dovrà essere lasciata ad uso pubblico una superficie per verde e parcheggi pari almeno al 130% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti ai vari piani. Di tale superficie almeno 80% dovrà essere attrezzata a parcheggi facilmente accessibili al pubblico a cui sono rivolte le attività

Sono a carico dell'attuatore le urbanizzazioni primarie della zona ed il pagamento degli oneri secondari vigenti nel Comune alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire.

Per la zona produttiva posta a nord a confine con il comune di Brescia è fatto obbligo di predisporre una zona a verde piantumato di profondità 50 m sul confine nord del comparto. **E' possibile interessare tale fascia dagli standard e strade di lottizzazione. E' possibile riutilizzare per attività non nocive e non moleste i capannoni già esistenti in tale fascia. L'individuazione della rotatoria è indicativa, sarà definita in sede di progetto esecutivo.** Quale standard di qualità che interessa l'area a standard dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale uno stabile da adibire a magazzino deposito comunale di superficie non inferiore a mq. 1000, secondo progetto definitivo redatto a cura dell'Amministrazione.

Per la zona produttiva posta ad ovest in ampliamento di una attività esistente il piano esecutivo dovrà prevedere le opere di urbanizzazione necessarie alla zona con la realizzazione della viabilità di collegamento con il sottopasso in progetto che dà accesso alla "Località Caselle" o adeguamenti viari alternativi in caso venga conservata l'esistente viabilità di via Caselle.

ART. 26 - ZONA "D3" - ZONA COMMERCIALE – TERZIARIA – ALBERGHIERA DI ESPANSIONE

L'edificazione, come previsto al precedente art. 7 è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Attuativo con l'obbligo di redigere uno studio viabilistico e conseguenti adeguamenti viari.

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme:

- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2),
- attività commerciali (3 a – 3b – **3c - 3d-3e-3f**),
- terziario (6),
- attività ricettiva-alberghiera (7),
- attività di rifornimento carburanti (15),
- **attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreative o sportivo (8b-8e-8f-10c).**

E' possibile insediare strutture commerciali con superfici di vendita fino a mq. 1500 delle tipologie previste dal D. Lgs 114/98 (grande struttura di vendita, medie strutture ed esercizi di vicinato). La parte adibita a strutture commerciali non può superare i

7.000 mq di SLP **superficie di vendita**, di cui 1500 massimi **di superficie di vendita** alimentare,; ~~la parte adibita a strutture terziarie e alberghiere non può superare ed i mq. 13.000~~ **10.000** di SLP.

E' vietata ogni nuova costruzione residenziale, non annessa ad attività commerciali, eccetto quella da destinarsi all'alloggio (14) del proprietario, o custode sino ad un volume massimo di mc. 600 per ogni unità commerciale considerata da un minimo di mq. 500, di superficie coperta.

Per detti alloggi, massimo due unità immobiliari per unità produttiva, si deve istituire un vincolo di destinazione d'uso che dovrà essere unicamente per alloggio del custode o del proprietario dell'attività.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Sono vietate le tipologie a capannone.

L'edificazione è subordinata a piano attuativo nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati:

- **indice di utilizzazione territoriale:** 0,5 mq/mq.
- **superficie coperta:** 1/2 (un mezzo) del comparto
- **altezza massima:** mt. 10,00; **sono consentiti mt. 18,00 su una superficie coperta massima di mq. 900.**
- **distanza dai confini:** $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00; **per la porzione ad altezza superiore a mt. 10,00 si deve rispettare $D=H$**
- **distanza dal ciglio stradale:** minimo m. 20,00 ~~salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di P.R.G.;~~
- **distacco tra edifici o pareti:** $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di m. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto;
- **standard:** per destinazioni commerciali dovranno essere reperite aree a standard nella misura **minima** del 200% della SLP della quale almeno il 100% deve essere reperito e lasciato in sito quale parcheggio pubblico e d'uso pubblico; per destinazioni non commerciali la dotazione minima di standard funzionali deve essere pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.
- **parcheggi pertinenziali** vedi art. 8.

Quale standard di qualità che interessa l'area a standard dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale una struttura da adibire a centro operativo di soccorso per una superficie di mq. 500 ed autorimesse per ambulanze di 300 mq., secondo progetto definitivo redatto a cura dell'Amministrazione.

Sono a carico dell'attuatore le urbanizzazioni della zona ed il pagamento degli oneri secondari vigenti nel Comune alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire.

Dovrà essere previsto uno studio di inserimento ambientale con redazione di viste panoramiche. I fontanili esistenti devono essere salvaguardati.

ART. 27 – ZONA “E” AGRICOLA PRODUTTIVA

Nella zona agricola "E" è consentito soltanto l'impianto e lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli

addetti all'agricoltura di cui alla destinazione d'uso principale art. 5 delle presenti norme punti 12 e 13.

Il titolo abilitativo può essere rilasciato soltanto ai soggetti previsti dalla legge.

Sono inoltre ammesse le destinazioni per attività di rifornimento carburanti ecc. (15).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme. *Per gli edifici esistenti sono ammessi il restauro e la ristrutturazione, oltre la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo.*

Sono ammessi interventi di razionalizzazione nell'uso delle risorse idriche a fini irrigui, interventi di accorpamenti fondiari e di sistemazione dei fondi da attuarsi con tecniche di ingegneria naturalistica.

Fabbricati produttivi

~~In particolare per~~ La realizzazione di nuovi allevamenti e/o l'ampliamento degli allevamenti esistenti **o per tutti gli edifici produttivi agricoli in generale e loro strutture** deve essere dimostrata la stretta pertinenzialità degli stessi con il fondo. Ossia tali opere potranno essere realizzate esclusivamente in funzione della conduzione del fondo stesso e nel caso degli allevamenti la pertinenzialità andrà dimostrata sia relativamente alla capacità produttiva di alimenti dei terreni aziendali, sia alle capacità degli stessi di utilizzare razionalmente i reflui zootecnici prodotti dagli allevamenti aziendali.

Fermo restando il suesposto concetto di pertinenzialità quale fattore limitante, l'edificazione di nuove stalle o di insediamenti adibiti alla produzione agricola o strettamente legati alla produzione del fondo o l'ampliamento di quelli esistenti è così concessa:

- Superficie coperta: il 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del PRG. Per le serre tale rapporto non può superare il 60% della predetta superficie;
- Distanza minima dai confini: D = H e mai inferiore a 10 ml;
- H max: ml 8.00 (per i silos e gli impianti tecnici l'eventuale superiore altezza dovrà essere motivata e documentata);
- Distanza dai fili stradali: secondo le prescrizioni del D. M. 1 aprile 1968 e successive;

Distanze minime:

- Da case sparse altrui e **standard produttivi** ml 100
- Da abitazione del custode/titolare ml 20
- Distanze minime per l'impianto di nuovi allevamenti e/o ampliamento degli esistenti **e relative strutture** dalle zone A – B – C – SP **residenziali**:
 - Per allevamenti a carattere familiare come previsti dalla L.R. 37/93 e regolamento attuativo in vigore ml 50
 - Per allevamenti di suini, avicoli e vitelli a carne bianca ml 1000
 - Per allevamenti di bovini da latte e relativo ristallo, vitelloni a carne rossa, ovini e caprini, equini, con sistemi di allevamento che producono oltre il 50% di reflui sottoforma di liquami conteggiati in Unità Fertilizzanti N (azoto) ml 600
 - Per allevamenti di bovini da latte e relativo ristallo, vitelloni a carne rossa, ovini e caprini, equini, con sistemi di allevamento che producono pari o meno del 50% di reflui sottoforma di liquami e la restante parte sottoforma di letame, conteggiati in Unità Fertilizzanti N (azoto), sono previste le seguenti distanze in relazione al numero di capi ed al peso vivo allevato:
 - BOVINI EQUINI con un n° max di 200 capi e comunque peso vivo max allevabile di 900q: ml 400

- OVINI CAPRINI con un n° max di 250 capi e comunque peso vivo max allevabile di 100q: ml 400
- BOVINI EQUINI con un n° di capi superiore a 200 o peso vivo allevabile superiore a 900q: ml 600
- OVINI CAPRINI con un n° di capi superiore a 250 o peso vivo allevabile superiore a 100q: ml 600

Nel caso di riconversioni con cambio di specie e/o di sistemi di allevamento dovranno essere rispettate le distanze più sopra elencate in relazione alle nuove ipotesi progettuali.

Per gli allevamenti posti in questa zona sono ammessi in deroga alle distanze sopra indicate, ma in conformità al RLI, adeguamenti igienico-sanitari e legati al benessere animale, previo obbligo di redigere un'apposita relazione tecnica che dimostri come tali adeguamenti siano effettivamente e solamente finalizzati al raggiungimento degli standard previsti dalla normativa vigente in materia, e comunque a condizione che non sia previsto un ampliamento del peso vivo allevato.

Per i nuovi allevamenti e/o ampliamenti dovrà essere posta particolare attenzione alla eliminazione di ogni molestia per il vicinato e dovranno essere adottate soluzioni atte a migliorare l'impatto ambientale (trattamento deodorizzante delle deiezioni, MTD).

Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione e/ o ampliamento, o per quelli soggetti a modifica del sistema di allevamento, è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo o la D.I.A. con apposita RELAZIONE TECNICA atta a dimostrare la pertinenzialità delle nuove opere con il fondo.

La RELAZIONE TECNICA dovrà contenere:

- Tutti gli ELEMENTI RAPPRESENTATIVI DELL'ALLEVAMENTO: specie allevata, numero capi distinti per età e peso, sistema di allevamento, descrizione fabbricati, tipologia e calcolo reflui prodotti, manufatti di stoccaggio e/o trattamento, terreni aziendali, ciclo colturale e produzioni;
- PIANO DI UTILIZZAZIONE AGRONOMICA DEI REFLUI ZOOTECCNICI: liquami, letami, pollina ecc. Considerata l'eterogeneità dei suoli del territorio comunale relativamente all'attitudine degli stessi a ricevere liquami, il piano di utilizzazione agronomica dovrà essere supportato da un'analisi pedologica aziendale sui terreni interessati, in conformità all'allegato ERSAL 1992 "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedoagronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici", ove il peso vivo max ammissibile è dipendente in prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo, infatti, il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, dovrà essere quello pedologico.

Considerata la presenza sul territorio comunale di allevamenti di medio – grandi dimensioni, al fine di evitare l'insorgere di altre grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dell'utilizzo dei reflui prodotti a mezzo di convenzioni e/o contratti di affittanza a tempo determinato breve, col pericolo, alla scadenza, di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con relative problematiche, si rilasceranno TITOLI ABILITATIVI per nuovi allevamenti o per modifiche quali: ampliamenti di allevamenti esistenti, cambio di specie allevata e variazioni di sistema di allevamento, solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto con durata almeno decennale, nel comune di Flero, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A. sopracitato.

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di impianto di depurazione sufficiente all'abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti sino alla quota utilizzabile sui terreni in proprietà.

I contratti di affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento dell'adozione della presente norma di P.R.G., mentre i futuri nuovi contratti durata almeno decennale.

Fabbricati adibiti alla residenza

Nella zona E agricola è permessa la costruzione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 3 L.R. 93/80.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e tecnologici e l'attuazione di altre opere che contribuiscano al miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti, senza che ciò comporti un aumento di volumetria esistente. Per gli edifici che presentano logge, portici, fienili aperti e spazi simili coperti da tetto, aventi caratteristiche tipologiche morfologiche peculiari dell'architettura rurale, è consentito di ridestinarli a residenza, con l'obbligo di mantenere e restaurare le logge ed i portici.

Qualora il mantenimento delle parti limiti la ristrutturazione funzionale dell'edificio, può essere ammesso il recupero, in tutto o in parte, del volume corrispondente non utilizzabile, con la costruzione di nuovi volumi.

*In tale caso la concessione **il permesso di costruire** è subordinato ad atto da trascriversi nei registri immobiliari, da cui risulti il vincolo e l'uso della facoltà prevista dal presente articolo, che può essere utilizzata una sola volta.*

Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 10 marzo 1976 n. 139 le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo ed il parere dell'Ufficio Tecnico, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

Indice di densità fondiaria:	0,03 mc/mq.
Altezza massima:	ml. 6,50
Distanza minima dai confini:	ml. 10,00
Distanza dai fili stradali:	secondo le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 e successive prescrizioni legislative

La distanza tra la nuova residenza e gli edifici per gli allevamenti non potrà essere inferiore a m. 20 salvo per interventi su fabbricati esistenti.

E' possibile la recinzione dell'area di stretta pertinenza della residenza

Come previsto dalla L. R. ~~93/80~~ **12/2005** al fine del computo dei volumi realizzabili per la residenza 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.

Non è subordinata a titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture purché rimosse al termine del loro utilizzo stagionale.

*In tutte le aree previste dal P.R.G. come zone agricole, il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente all'imprenditore agricolo singolo o associato al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola come le modalità prescritte nell'art. **3 60** della Legge Regionale ~~7.6.80 n. 93~~ **12/2005**.*

ART. 28 – ZONA “E1” AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

La zona "E1" è la zona agricola posta a contatto con le zone residenziali esistenti. In questa zona sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 punti 12 a)-12b)-c)-d) ed e) e 13 delle presenti norme.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

La zona agricola "E1" è soggetta alla normativa di zona E con i seguenti vincoli e prescrizioni:

A - Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:

1) Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti, dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili. Non sono ammesse nuove costruzioni.

L'ampliamento può avvenire come segue:

- 10% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data della delibera di adozione del P.R.G.

- L'ampliamento deve realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente;

2) le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona E che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà della zona E1 con l'indice massimo del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data della delibera di adozione del P.R.G., qualora si dimostri l'asservimento al fondo.

E' fatto salvo il rispetto degli articoli 3.10.10 e 3.10.11 del R.L.I.

3) Per le strutture zootecniche esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni.

B - Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

1) sono consentiti il risanamento, il restauro e la ristrutturazione delle parti residenziali del cascinale esistente alla data della delibera di adozione del P.R.G.;

2) è consentito, per ogni singola proprietà, non risultante da frazionamenti posteriori alla data della delibera di adozione del P.R.G. un massimo di ulteriori mq. 300 di superficie utile, di edificazione residenziale all'interno del fabbricato del cascinale esistente con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle.

Le opere di cui al punto 1) e 2) unicamente assentibili per formazioni di residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, sono realizzabili con titolo abilitativo.

E' fatto obbligo per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.

Per gli edifici produttivi agricoli destinati ad allevamento posti in zona E ed E1 contraddistinti in cartografia con simbolo (Δ), vista la loro stretta vicinanza alla zona residenziale esistente, il P.R.G. prevede la loro possibile riconversione in residenza e accessori alla residenza.

La riconversione di questi edifici può avvenire con piano di recupero esteso all'unità di pertinenza ~~definita dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.R.~~ **come individuata nella tav. 10/b.**

Per indici e parametri vedi zona "B1" **con la precisazione che per gli insediamenti individuati in zona E1 l'indice di densità territoriale è pari a 1.8mc/mq, per gli insediamenti in zona E la volumetria è fissa pari a quella esistente alla data di approvazione del P.R.G.**

ART. 29 - ZONA A VERDE PRIVATO

Trattasi di parchi, giardini, orti o di colture di cui interessa la conservazione. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione, compresi volumi tecnici fuori terra, ed è inoltre vietato abbattere piante di pregio esistenti.

Sono ammesse piscine **scoperte**, campi da tennis ecc., purché venga dimostrata la loro compatibilità con alberature di pregio esistenti.

E' ammessa nel verde privato la realizzazione di un accessorio max mq. 12 con altezza max m. 2,40 interna, altezza esterna al colmo della copertura di m. 3,00 che deve essere realizzato in coppi o tegole, per ogni proprietà esistente alla data di approvazione del nuovo P.R.G., di cui il verde privato risulta pertinenza esclusiva.

Tali strutture possono essere realizzate qualora non vi siano già immobili di superficie pari o superiore a tale metratura.

E' possibile inoltre ricavare cantine o garage interrati con max 6% di copertura dell'area destinata a verde privato di proprietà riportando la terra di coltura e inserire viabilità sterrata di servizio e rampe di discesa ai garage.

TITOLO IV

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 30 - SERVIZI PUBBLICI

E' destinata ai servizi pubblici di quartiere: asili nido, scuole, verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo, giardini e parchi; attrezzature sportive, chiese e servizi parrocchiali, unità sanitarie, ambulatori, centri sociali, biblioteche, auditori, parcheggi, ecc. La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, sarà attuata, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative. E' sempre possibile l'interscambio tra i servizi delle varie zone senza la necessità di approvazioni di varianti al PRG. I singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato esteso a tutta l'area perimetrata.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree delle zone "S.P." da parte del Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali, e dei parcheggi ad uso pubblico.

All'interno dei parametri dei piani attuativi, l'ubicazione delle zone S.P. ha, nelle planimetrie di piano, carattere indicativo.

Il progetto di attuazione dei piani attuativi previsti dal P.R.G. dovrà comprendere anche lo studio planivolumetrico delle attrezzature relative alla zona "S.P." la quale sarà dimensionata secondo le quantità previste dal Piano Servizi redatto ai sensi L.R. n. 1/2001.

ART. 31 - ZONE "S.P." - STANDARD RESIDENZIALE

I simboli contenuti nelle tavole di P.R.G. e relativi alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo. La destinazione specifica delle singole aree sarà definita dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando anche la progettazione dei collegamenti pedonali e la ubicazione dei parcheggi.

Nelle zone per impianti sportivi è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

- **Indice di densità fondiaria:** 3 mc/mq.

- **Distanza minima dalle strade:** pari all'altezza massima dell'edificio, e comunque, non inferiore a m. 5,00 salvo le prescrizioni del D.M. 2.4.68 n. 1444 e seguenti.

Sono da prevedersi adeguati parcheggi, che saranno alberati nella misura indicativa di 1 pianta ogni 15 metri lineari.

ART. 32 – ZONE “S.P.” - STANDARD PER ZONE PRODUTTIVE

In tali zone sono ammessi: parcheggi pubblici, verde pubblico, attrezzature sportive, edifici di natura sociale, ricreativa, mense e sale riunioni.

- **Indice di densità fondiaria:** 3 mc/mq.

- **Distanza minima dalle strade:** pari all'altezza massima dell'edificio, e comunque, non inferiore a m. 5,00 salvo le prescrizioni del D.M. 2.4.68 n. 1444 e seguenti.

I parcheggi dovranno essere alberati nella misura indicativa di 1 pianta ogni 15 metri lineari.

ART. 33 - ZONA “S.T.” - SERVIZI TECNOLOGICI.

In questa zona sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 punto 11) delle presenti norme per l'installazione di impianti tecnologici al servizio della comunità.

Per l'area della centrale elettrica e nuove zone ST:

- **Distanza dai confini:** $D=H$ e mai inferiore a m. 10,00 per depuratori per fognature; $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00 per centrali e cabine elettriche, idriche, telefoniche.

- **Distanza dal ciglio stradale:** da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto.

- **Distacco fra edifici e fra pareti:** $D=H$ dell'edificio più alto.

- **Parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti:** adeguati all'esigenza dell'impianto.

- **Recintazioni:** nel caso di attrezzature che richiedono particolari misure protettive, sono consentite recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

All'intorno dei depuratori della fognatura comunale deve essere mantenuta, ai sensi del D.M. 4.2.77 art. 4, una fascia di rispetto di m. 100.

- Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde, sono ammessi potenziamenti degli impianti esistenti o l'installazione di nuovi solo o nelle zone “ST” e “SP”.

L'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione è comunque vietata in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, oratori, parchi gioco e strutture similari, e relative pertinenze.

Nella individuazione delle aree idonee, deve essere tenuto conto delle diverse tipologie di impianto e delle potenze erogate, delle condizioni iniziali di irraggiamento dell'energia elettromagnetica e dei relativi livelli di esposizione onde escludere qualsiasi effetto negativo degli impianti su:

a. aree urbanizzate in genere con particolare attenzione per le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici;

b. edifici di interesse storico ed artistico o altri monumenti o zone di interesse paesaggistico o ambientale.

ART. 34 - ZONE E FASCE DI RISPETTO – LIMITI DI RISPETTO

Nelle zone comprese entro i limiti di rispetto cimiteriale e stradale, indicate graficamente nelle planimetrie di piano e fatti salvi in ogni caso i disposti di cui al D.M. 1° aprile 1968 n. 1404, non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per impianti di interesse ed uso pubblico nel rispetto dell'articolo 42 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51.

Nella zona di rispetto cimiteriale sono consentite solo opere ed attrezzature relative al cimitero ed aree a parcheggio. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della zona di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.

Le aree comprese entro i limiti di rispetto conservano l'edificabilità prevista dalle tavole di azionamento ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori da tali limiti.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali limiti potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle aree di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante secondo le disposizioni della norma speciale e attrezzature inerenti al servizio degli utenti della strada.

Dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" e successive modificazioni.

Nelle zone comprese entro i limiti di rispetto ferroviario (T.A.V.) sono ammessi impianti ed attrezzature al servizio della Ferrovia secondo le norme di legge vigenti.

In tale zona fino alla realizzazione della T.A.V. valgono le salvaguardie previste nei progetti definitivi ed esecutivi.

TITOLO V

TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 35 - TUTELA AMBIENTALE E DEL TERRITORIO

Sull'intero territorio comunale tutte le aree devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare la tutela del territorio da fenomeni di dissesto idrogeologico e garantire la salubrità per la popolazione ed il decoro per l'ambiente.

Le norme di tutela ambientale si applicano in tutte le zone del territorio comunale e riguardano:

a) Reticolo idrografico

Si fa riferimento allo studio del reticolo idrico minore e dalle norme contenute nel regolamento di polizia idraulica.

b) Modifiche dell'assetto del suolo

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade e piazzali anche se di semplice massicciata.

c) Norme per la tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti, permeabilità dei suoli

E' vietato utilizzare aree agricole per depositi di materiali, che riguardino attività industriali, artigianali e commerciali.

Le alberature di alto fusto esistenti sul territorio comunale, dovranno essere conservate e tutelate; è vietato il taglio senza autorizzazione delle alberature, quando il loro diametro, misurato ad un metro da terra, sia superiore a cm 30 con l'esclusione di quelle facenti parte del ciclo produttivo delle colture specializzate, delle coltivazioni arboree o dei pioppi e del taglio periodico delle ceppaie anche se i polloni possono avere diametri superiori.

L'abbattimento di tali alberature è subordinato ad autorizzazione, sentito il parere di un esperto in materia ambientale.

Il titolo abilitativo dovrà imporre l'obbligo di piantumazione di nuovi alberi in pari numero di specie equivalenti per pregio, comunque adatte all'ambiente.

Ogni albero tagliato senza autorizzazione, oltre a dar luogo ad azioni sanzionatorie, dovrà essere reintegrato con la messa a dimora di un pari numero di piante della stessa specie.

In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rilevate e indicate nelle planimetrie.

Nelle zone "B" e "C" nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde filtrante una percentuale del lotto non inferiore al 30%, nelle zone "D" la percentuale ~~del lotto non dovrà essere inferiore al 10%~~ **di verde filtrante non potrà essere inferiore al 15% della superficie coperta interessata dall'ampliamento o dalla nuova edificazione.**

L'area da riservare a verde filtrante 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.

Per superficie a verde filtrante si intende la superficie del lotto libera da costruzioni, serre fisse e quindi al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari ed ai parcheggi

ad esclusione di quelli realizzati con manufatti prefabbricati a graticcio, se realizzati senza caldana sottostante di calcestruzzo, per una percentuale massima del 50% dell'area verde totale.

d) Tutela dei muri di sostegno caratteristici, delle capezzagne e delle ripe boscate.

E' obbligatorio il mantenimento delle scarpate, delle ripe.

Le capezzagne devono essere conservate.

Le ripe boscate o cespugliate e quelle che si sviluppano lungo le strade vicinali e/o canali sono considerati ambienti di rilevante interesse biologico e paesaggistico.

E' fatto divieto di procedere alla estirpazione delle ceppaie in filari costituite da essenze tipiche senza titolo abilitativo scritto comunale.

Sono ammesse solo le operazioni di manutenzione ordinaria, diradamento e trattamento a ceduo matriciato previo titolo abilitativo sentito il parere dell'esperto in materia ambientale.

e) Norme per la tutela, la conservazione e la creazione dei percorsi pedonali, piste ciclabili e la conservazione dei muri di recinzione in pietra

In tutte le zone del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi, i sentieri pedonali, le piste ciclabili esistenti e di progetto, le strade di campagna ed i passaggi di pubblica utilità esistenti.

Questi costituiscono una rete la cui percorribilità è condizione necessaria per la fruizione del paesaggio agrario e naturale, nonché passaggi, anche nell'ambito di centri abitati, che di fatto permettono i collegamenti pedonali con luoghi di pubblico interesse, quali luoghi di lavoro, strutture pubbliche, chiese, cimiteri, scuole, asili, oratori, ecc. in modo più agevole e con maggiore sicurezza.

Non potranno essere chiusi i sentieri esistenti così come gli accessi agli stessi per i quali fanno fede gli usi e costumi consolidati nel tempo.

Ove nelle tavole di azzonamento di P.R.G. siano indicati nuovi percorsi pedonali e piste ciclabili, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, dovranno essere realizzati e ciò anche a scempe degli oneri di urbanizzazione secondaria.

I tracciati di tutte le strade minori presenti sul territorio comunale devono essere mantenuti liberi al passaggio.

Siccome tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale eventuali interventi di sistemazione dovranno essere realizzati con materiali naturali e nel rispetto dei caratteri paesistico ambientali. Al fianco delle strade pubbliche o di uso pubblico, dovrà essere favorito l'impianto di alberature ed arbusti di specie autoctone.

I muri in pietra esistenti che delimitano strade o proprietà, essendo manufatti di rilevanza ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati. E' ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali per una larghezza massima di m. 5.00. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto esecutivo. Così pure dovranno essere conservate e, se necessario, ripristinate, le pavimentazioni in pietra o a ciottoli esistenti nel centro storico o anche nelle altre parti del territorio comunale.

ART. 36 – BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Flero: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee e delle relative norme.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati sulla tav. 10/f che costituisce parte integrante delle tavole di azzonamento del territorio.

Componenti fisico naturali	1. Terrazzi naturali
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	2. Aree agricole di valenza paesistica e fasce di valenza paesistica
	3. Vegetazione ripariale – alberature isolate – alberature stradali
	4. Corsi d'acqua principali – il sistema irriguo artificiale
	5. Fontanili
Componenti del paesaggio storico-culturale	6. Rete stradale storica principale e secondaria
Componenti del paesaggio urbano	7. Il nucleo antico
Rilevanza paesistica	8. Ambiti di elevato valore percettivo
	9. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali
	10. Punti e visuali panoramiche
	11. Sentieri ed itinerari di fruizione paesistica.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

1. Terrazzi naturali

I terrazzi naturali sono il risultato del modellamento dei versanti delle principali vallate operato in parte dai grandi ghiacciai e in parte dall'alternarsi di fasi di deposizione e incisione per opera dei corsi d'acqua.

Ciò ha dato luogo a terrazzi fluvio-giaciali di differente composizione litologica, che interrompono la continuità morfologica del versante nel fondovalle; essi sono caratterizzati da pianori più o meno ampi, delimitati da orli morfologici. Ne risultano situazioni morfologiche di forte contrasto con l'ambiente circostante e di grande rilevanza paesistica.

Morfologicamente i terrazzi si presentano pressoché pianeggianti.

Per le loro prerogative litologiche e geomorfologiche queste aree sono tradizionalmente utilizzate a fini agronomici, quali praterie da sfalcio. Inoltre, proprio per la loro morfologia sono intensamente utilizzati anche a fini insediativi.

Indirizzi di tutela

Terrazzi morfologici

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessario il mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei terrazzi morfologici, attraverso un uso del suolo agronomico, volto al potenziamento dei prati, con funzione di sostegno alla zootecnia locale.
- Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti progressi o in atto. -
- E' necessario vietare l'utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo per fini diversi da quelli agronomici e forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.

Orli, scarpate, ripiani

- L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati.
- E' necessario evitare gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola; evitare le espansioni e le trasformazioni urbanistiche e l'insediamento di nuove strutture produttive agricole; agevolare il recupero degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali della zona.
- E' necessario vietare l'utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo, per fini diversi da quelli agronomici e forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.

Per l'utilizzo agricolo:

- Sono sconsigliabili usi agronomici diversi dai prati, quali i seminativi, se non in limitate porzioni, in quanto nelle varie fasi stagionali si riscontrerebbero ampie superfici denudate.
- E' necessario evitare gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto):

- Nella costruzione di strade, anche a carattere agro-silvo-pastorale, e di elettrodotti, si dovrà privilegiare il passaggio a margine dei ripiani, piuttosto che il loro intaglio trasversale.
- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE

2 – Aree agricole di valenza paesistica e fasce di valenza paesistica

Sono le aree e le fasce di aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica.

Sono un ambito del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivo e che svolge un ruolo essenziale per la percettibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessario il mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico.

- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.
- Sono da evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.
- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- E' necessaria la salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- E' necessario il mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.
- Sono da limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.

Per l'utilizzo agricolo:

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- E' necessaria la conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- E' necessaria la conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

3 - Vegetazione ripariale, Alberature isolate

Di origine naturale o antropica costituiscono di fatto presenze di alto valore ambientale e paesistico; la vegetazione ripariale, e le alberature disposte in filare possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali.

Debbono considerarsi di apprezzabili dimensioni gli alberi — generalmente isolati, ma non soltanto — che abbiano un diametro, misurato a m. 1.50 da terra pari o superiore a cm. 20 **30**.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Sono necessari la conservazione e il potenziamento delle vegetazioni ripariali esistenti,
- E' necessaria l'evoluzione verso fasce di vegetazione autoctone il più possibile continue e interconnesse.

Per la vegetazione ripariale esistente sono vietati:

- il taglio e qualsiasi intervento che potrebbe arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni è subordinato ad autorizzazione, sentito parere esperto ambientale,
 - l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa,
 - l'introduzione di essenze non autoctone,
 - l'incendio della vegetazione arborea,
 - l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante.
- Dovrà essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali.

- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.
- Sono consentiti la scalvatura delle ceppaie a ciclo con rispetto del succhione o palo più vigoroso, il taglio di elementi dei filari garantendo la permanenza percettiva degli stessi.

3a – Alberature stradali

Di origine antropica, sono gli elementi qualificanti del paesaggio urbano. La loro ragion d'essere risponde principalmente ad esigenze di decoro urbano, ma possono avere anche un ruolo ecologico-ambientale.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario sono necessari la conservazione e il potenziamento. Inoltre è necessario programmare e incentivare la piantumazione lungo i percorsi storici o panoramici segnalati dove non esistono attualmente alberature o ceppaie, anche con convenzione con i proprietari privati.

Sono vietati:

- il taglio, se non per motivi fitosanitari o di interesse pubblico, previa autorizzazione comunale, e dovranno essere sostituiti con alberi di discrete dimensioni di essenze storicamente presenti nel sito,
- l'introduzione di essenze non autoctone.
- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.

4 – Corsi d'acqua principali - Sistema irriguo artificiale

La rete irrigua artificiale rappresenta, all'interno di un territorio fortemente impoverito dal punto di vista ecologico-ambientale — a causa delle moderne modalità di coltivazione intensiva —, una importante risorsa per la diversificazione dell'ambiente se accompagnati da alberature e siepi, con positivi effetti sia sul ciclo ecologico che sul paesaggio.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Sono necessari la tutela e il potenziamento della loro funzione ecologica.
- Sono da limitare degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Sono necessarie la difesa e la valorizzazione della vegetazione ripariale.
- E' necessario l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.

- Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.
- In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da un Piano Paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.

Per l'utilizzo agricolo:

sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica sugli effetti,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

5. Fontanili

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale,
- sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico,
- sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrici e delle caratteristiche dell'ambiente circostante,
- sono da evitare movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

Per l'utilizzo agricolo:

- La salvaguardia dei fontanili richiede una programmata limitazione d'uso nei dintorni dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria. Sono vietate anche a fini agricoli:
- manomissioni,
- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

6. Rete stradale storica principale e secondaria

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dai catasti napoleonico e austriaco, o la cui percorribilità è condizione necessaria per collegare il centro e gli edifici storici sparsi nella campagna e collegare gli stessi ad altri comuni attigui.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessaria la conservazione della rete di percorsi anche ciclopedonali che permetta – a partire dal nucleo urbano – un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi panoramici.
- Il Piano Paesistico Comunale ha individuato idonee fasce di "rispetto" dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
- I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per l'utilizzo agricolo:

- L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto):

- Per gli elementi lineari delle infrastrutture viari e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti posti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PRG, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).

- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

7 – Il nucleo antico

Sono i nuclei di antica formazione nel loro complesso.

Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Sono necessarie la tutela e la conservazione dei loro caratteri formali e materici,
- è necessaria la tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,
- è necessaria la tutela della loro visibilità dalla rete stradale storica principale e secondaria e dalla rete ferroviaria storica, dai punti panoramici e visuali panoramiche, dalle percorrenze pubbliche.
- Valgono le prescrizioni previste per la zona “A” delle presenti N.T.A.

Sono vietate:

- le alterazioni degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti l'edificio nel contesto,
- le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con gli edifici.

RILEVANZA PAESISTICA

8. Ambiti di elevato valore percettivo

Sono gli ambiti che per il rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme e pertanto, richiedono una tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Sono necessari la tutela e la conservazione dei caratteri formali,
- è necessaria la tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,
- è necessaria la tutela della visibilità dalla rete stradale storica principale e secondaria, dai punti panoramici e visuali panoramiche, dalle percorrenze pubbliche.

9. Luoghi di rilevanza paesistico percettiva caratterizzati da beni storici puntuali

Il Piano Paesistico Comunale anche su indicazione del P.T.C.P. individua dei luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- è necessaria la salvaguardia dell'impianto planovolumetrico,
 - sono necessari la salvaguardia e il recupero dei caratteri materici e formali.
- La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.. La tutela è rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto).
- Sono necessarie la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc.
 - Per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, viene garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e di punti di fruizione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Gli edifici esistenti devono essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Nessun intervento che preveda la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- Nessun intervento di ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti, è compatibile con la necessaria tutela dell'integrità del quadro paesistico percepito o delle condizioni della sua fruizione.

10 - Punti panoramici - visuali panoramiche

Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.

Rientrano alcuni siti in ambito urbano e agricolo, la strada provinciale Flero-Poncarale, le varie strade comunali immagiate nel territorio.

I tracciati viari rappresentano le principali occasioni di fruizione del paesaggio, sia pure secondo una modalità fortemente condizionata spesso dal mezzo automobilistico su cui ci si muove.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- è necessario salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati,
- è necessario migliorare le condizioni di visibilità,
- è vietata la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi,
- è vietata la collocazione di cartellonistica pubblicitaria.

- L'impianto di alberature dovrà essere subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

11 – Sentieri - Itinerari di fruizione paesistica

Sono percorsi che attraversano contesti periurbani e agricoli tipici della zona e significativi sul piano paesistico ambientale in quanto consentono una fruizione del paesaggio agrario e naturale.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- è necessaria la valorizzazione delle potenzialità di tali percorsi,
- è necessaria la creazione di percorsi tematici sulla base di uno specifico progetto che individui la collocazione e i contenuti di elementi di attrezzatura del percorso, come segnaletica, punti di sosta ecc.

Le percorrenze individuate sulla tavola dovranno essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso dell'integrità delle emergenze vegetazionali, delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.

SENSIBILITA' PAESISTICA

Secondo le indicazioni del P.T.P.R. e del P.T.C.P. nel territorio comunale si sono individuate le seguenti sensibilità paesistiche:

1= sensibilità paesistica molto bassa	tutte le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione, compreso le zone commerciali e agro-produttive.
2= sensibilità paesistica bassa	le zone urbanizzate dopo gli anni '70 del secolo scorso fino ad oggi e di futura previsione urbanizzativa.
3= sensibilità paesistica media	i nuclei antichi e gran parte della zona agricola. Le norme attuali di P.R.G. prevedono già salvaguardie paesistiche e ambientali.
4= sensibilità paesistica alta	le fasce poste lungo i canali irrigui principali, le fasce poste lungo la viabilità storica secondaria, le fasce poste lungo gli itinerari paesistici e lungo le future arterie della mobilità provinciale e regionale e l'area perimetrata nella proposta di Parco Regionale del Monte Netto.
5= sensibilità paesistica molto alta	la zona interessata dalla presenza di alcuni corsi d'acqua principali (il Garza, il vaso Orso, il vaso Fiume), dalla presenza di fontanili con una particolare vegetazione e dal parco urbano della villa Grasseni.

Le ristrutturazioni degli immobili o opere stradali e simili posti nelle zone con sensibilità paesistico alta e molto alta 4) e 5), posti lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono da escludere nuove costruzioni, ~~tranne le strutture agricole o di servizio previste il Parco Regionale del~~

~~Monte Netto~~. Sono sempre consentite opere pubbliche o di interesse pubblico e di risanamento agricolo.

Gli interventi nell'area agricola produttiva con classe di sensibilità alta individuata all'interno del perimetro proposto del Parco Regionale del Monte Netto sono soggetti, oltre alla relativa normativa di zona, alle ulteriori prescrizioni di natura paesistica. Sono unicamente ammessi:

- interventi finalizzati al riconoscimento ed al mantenimento dell'organizzazione della viabilità interpodereale di matrice storica e alla riqualificazione e alla riorganizzazione della rete irrigua orientata secondo le trame esistenti. In tale zona, per gli itinerari di fruizione paesistica, vige una fascia di rispetto di 100 m.

- la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica agraria e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

- la realizzazione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari. Tali interventi dovranno essere realizzati con la massima cura per l'inserimento nel paesaggio e utilizzando materiali e forme proprie della tradizione costruttiva locale, pertanto è vietata la tipologia a capannone a struttura prefabbricata e/o cemento armato;

- la chiusura dei fondi deve rispettare gli obiettivi di tutela e protezione degli habitat, dei popolamenti vegetali e animali, delle specie floristiche e faunistiche e degli aspetti percettivi. In particolare dovranno essere preferite soluzioni tali da non creare discontinuità sotto l'aspetto ecologico e paesaggistico, quali ad esempio, scavo di fossi, impianto di siepi vive, staccionate in legno.

ART. 37 - TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

Dall'esame delle problematiche evidenziate nella CARTOGRAFIA DI SINTESI, sono scaturite le proposte per una suddivisione del territorio in differenti classi di fattibilità agli interventi, così come rappresentato nella **Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano**.

La carta è stata redatta alla scala di dettaglio 1:5.000 per l'intero territorio comunale e sulla stessa base topografica del Piano Regolatore Generale.

Norme classe 2 (Fattibilità con modeste limitazioni)

Come previsto dalla Normativa regionale, si precisa che *“in questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali dovranno essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla mitigazione del rischio”*.

Norme classe 2b (Fattibilità con modeste limitazioni dal punto di vista idrogeologico)

Si tratta di aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. In particolare è stata attribuita questa classe di fattibilità *esclusivamente* alle *“aree a bassa vulnerabilità degli acquiferi”*.

Tali aree sono ubicate in corrispondenza del settore occidentale del territorio comunale caratterizzato dalla bassa soggiacenza della falda (pochi metri dal piano campagna).

In queste aree è però uniformemente presente in superficie e per uno spessore variabile tra 3 e 5 m una coltre di materiali fini argilloso-limosi, che fungono da elemento di protezione dall'arrivo dalla superficie topografica di inquinanti in falda.

Per questo motivo a tali aree è stato attribuito un grado medio-basso di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.

In relazione al grado medio-basso di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi presenti nel sottosuolo gli interventi previsti su queste aree dovranno essere accompagnati da una *relazione idro-geologica che dimostri la compatibilità dell'intervento previsto con le condizioni di vulnerabilità intrinseca della falda esistenti sull'area.*

In particolare tale relazione dovrà:

- a) accertare il reale livello di rischio di inquinamento della falda che potrà derivare dall'intervento che si vuole realizzare in questa zona. Tale analisi dovrà essere particolarmente dettagliata nel caso di smaltimento di reflui fognari nel sottosuolo nelle zone non servite da pubblica fognatura;
- b) illustrare gli eventuali interventi di protezione che si realizzeranno per rendere compatibile l'intervento con il grado di vulnerabilità intrinseca della falda attualmente esistente;
- c) dimostrare che tali interventi di protezione non comporteranno un aggravamento delle condizioni di vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile dai pozzi dell'acquedotto comunale. In particolare non saranno consentiti interventi che modifichino il regime e le qualità delle acque sotterranee;
- d) essere approvato dall'autorità Comunale competente.

L'esecuzione di interventi di protezione della falda è da considerarsi obbligatoria per quelle attività antropiche che si andranno a realizzare e che possono costituire un centro di pericolo per la falda come definito dal D.Lgs. 258/2000. Ci si riferisce in particolare alle seguenti attività pericolose:

- discariche;
- aree estrattive come perimetrare nel piano di settore provinciale;
- emergenze della falda in aree estrattive recuperate;
- riporti;
- infrastrutture di pubblica utilità e di interesse pubblico;
- industrie a rischio di incidente rilevante;
- altro (ad es. cisterne interrate, stoccaggio temporaneo di rifiuti, serbatoi carburanti ecc.).

Norme classe 2c (Fattibilità con modeste limitazioni dal punto di vista delle scadenti caratteristiche geotecniche)

Si tratta di aree caratterizzate da limitata capacità portante per la presenza in superficie di una coltre pressoché continua di depositi fini limoso-argillosi. Tale aree coincidono con le aree classificate con classi di fattibilità geologica 2b che corrispondono, come detto al settore occidentale del territorio comunale. In particolare è stata attribuita questa classe di fattibilità *esclusivamente* alle "aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante (spessore 3-5 m)".

In queste zone, le problematiche di carattere geologico e geotecnico dovranno essere identificate e quantificate anche attraverso l'esecuzione di puntuali ed opportune indagini geognostiche.

In questa classe di fattibilità, gli studi geologici e geotecnici da redigere ai sensi del D.M. 11/03/1988 dovranno essere in particolare finalizzati alla definizione della

profondità, morfologia, consistenza e caratteristiche geotecniche del substrato, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche.

Per interventi di mole non rilevante potrà essere sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l'apertura di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare successivamente con indagini più profonde, quali sondaggi e prove penetrometriche, nel caso in cui le trincee diano esiti sfavorevoli o insufficienti ed esecuzione di verifiche geotecniche per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

Per quanto riguarda la regimazione delle acque superficiali si dovrà redarre *apposita relazione geologica* che dimostri come l'intervento previsto non determini una modifica peggiorativa delle caratteristiche litologiche superficiali in termini di innesco di processi di erosione superficiale e che non si produca una variazione del regime e della portata dei corsi d'acqua superficiali eventualmente presenti nei pressi dell'area d'intervento.

Norme classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni)

Come previsto dalla Normativa regionale, si precisa che *la classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno al fine di accertare la compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale. Saranno inoltre definite alcune prescrizioni per gli interventi urbanistici in funzione della tipologia di fenomeni che ha generato la pericolosità.*

Norme classe 3a (Fattibilità con consistenti limitazioni dal punto di vista idraulico)

Si tratta di aree pericolose dal punto di vista idraulico. In particolare è stata attribuita questa classe di fattibilità alle aree interessate dalla seguente tipologia di fenomeni:

- aree allagabili in occasione di eventi meteorici eccezionali con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e infrastrutture e lo svolgimento delle attività economiche (piena catastrofica - Fascia C del PAI).

Rientra in questa classe un'area posta all'estremità occidentale del Comune di Flero al confine con Castel Mella, classificata dal PAI come Fascia C del Fiume Mella.

Le attività consentite e quelle vietate sono descritte all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI già descritto e commentato nel relativo paragrafo relativo alla vincolistica cui si rimanda.

Si ricorda comunque che il comma 4 dell'art. 31 prescrive che *il presente studio debba regolamentare, con proprie norme tecniche per le varie classi di fattibilità individuate, le attività consentite, i limiti e i divieti per le aree ricadenti nella Fascia C.*

Il comma 2 sottolinea invece *la necessità della redazione di un apposito piano di protezione civile per queste aree in Fascia C o, preferibilmente del medesimo piano a livello dell'intero territorio comunale.*

Stanti le sopra ricordate prescrizioni di legge, nei comparti compresi in queste zone le condizioni rilevate pongono in evidenza problematiche negative di una certa rilevanza, determinate dai fenomeni sopra ricordati.

Questo insieme di situazioni portano ad inserire in termini di zonazione e quindi di normativa geologica di attuazione, tutti questi comparti nell'ambito di una fruibilità urbanistica molto limitata ed in questo senso occorre sottolineare che, proprio in

funzione delle tipologie relative alle problematiche emerse e della necessità di approfondire alcune tematiche connesse a situazioni specifiche, sarà necessario procedere ad *una verifica geologico – tecnica preliminare*, tesa a constatare la effettiva assenza di fenomeni geologici tali da sconsigliare, in rapporto ad una troppo elevata onerosità delle opere di bonifica e/a presidio, l'effettiva realizzabilità dell'intervento.

Norme classe 3b (Fattibilità con consistenti limitazioni dal punto idrogeologico) - Aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi e con emergenze idriche diffuse (fontanili)

Si tratta di aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. Per l'esatta individuazione delle aree interessate dalle differenti tipologie di fenomeno sopra elencate si veda la Carta di sintesi allegata al presente lavoro.

Si tratta di aree ubicate in corrispondenza del settore centro-orientale del territorio comunale, caratterizzato dalla bassa soggiacenza della falda (pochi metri dal piano campagna), ove le acque di falda, emergendo in superficie, possono localmente formare fontanili.

In queste aree è molto discontinua se non del tutto assente una coltre di materiali fini argilloso-limosi, che possa fungere da elemento di protezione dall'arrivo dalla superficie topografica di inquinanti in falda, motivo per il quale a tali aree è stato attribuito un elevato grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.

Questo insieme di situazioni portano ad inserire in termini di zonazione e quindi di normativa geologica di attuazione, tutti questi comparti nell'ambito di una fruibilità urbanistica molto limitata ed in questo senso occorre sottolineare che, proprio in funzione delle tipologie relative alle problematiche emerse e della necessità di approfondire alcune tematiche connesse a situazioni specifiche, sarà necessario procedere ad una verifica geologico – tecnica preliminare, tesa a constatare:

- la effettiva assenza di fenomeni geologici tali da sconsigliare, in rapporto ad una troppo elevata onerosità delle opere di bonifica e/a presidio, l'effettiva realizzabilità dell'intervento.

Se dopo aver svolto la verifica geologico – tecnica preliminare, si constaterà l'effettiva assenza di fenomeni geologici tali da sconsigliare l'effettiva realizzabilità dell'intervento, *si redigerà una relazione idro-geologica definitiva* che accompagnerà il progetto da presentare in Comune (ai sensi del D.M. 11/3/1988), che deve mirare all'accertamento della *compatibilità dell'intervento previsto con le condizioni di elevata vulnerabilità intrinseca della falda esistenti sull'area*.

Tale studio di compatibilità con le condizioni di vulnerabilità intrinseca agli acquiferi deve quindi essere approvato dall'autorità Comunale competente.

In particolare tale relazione dovrà:

- a) accertare il reale livello di rischio di inquinamento della falda che potrà derivare dall'intervento che si vuole realizzare in questa zona;
- b) illustrare gli interventi di protezione che si dovranno obbligatoriamente realizzare per rendere compatibile qualsiasi tipo di intervento con l'elevato grado di vulnerabilità intrinseca della falda;
- c) dimostrare che tali interventi di protezione non comporteranno un aggravamento delle condizioni di vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile dai pozzi dell'acquedotto comunale.

In particolare **sono vietati**:

- lo smaltimento dei reflui fognari nel sottosuolo mediante pozzi disperdenti;

- gli interventi che modifichino la composizione delle acque sotterranee; andranno pertanto verificate le caratteristiche di inerzia chimica dei materiali utilizzati.

E' invece **consentita**, in deroga al principio della permeabilità, l'impermeabilizzazione delle superfici carrabili.

Per quelle attività antropiche che si andranno a realizzare e che possono costituire un centro di pericolo per la falda come definito dal D.Lgs. 258/2000:

- discariche;
- aree estrattive come perimetrare nel piano di settore provinciale;
- emergenze della falda in aree estrattive recuperate;
- riporti;
- infrastrutture di pubblica utilità e di interesse pubblico;
- industrie a rischio di incidente rilevante;
- altro (ad es. cisterne interrate, stoccaggio temporaneo di rifiuti, serbatoi carburanti ecc.).

l'indagine idrogeologica, dovrà essere particolarmente accurata ed accompagnata da un adeguato numero di indagini in sito miranti a determinare in dettaglio le condizioni geologiche, idrogeologiche e l'effettivo grado di vulnerabilità della falda dell'area in esame.

Norme classe 3b (Fattibilità con consistenti limitazioni dal punto idrogeologico) - Aree di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile

Per quanto riguarda invece *le zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile* (aree circolari aventi 200 m di raggio dal pozzo pubblico), esse sono istituite ai sensi del D.Lgs. n. 258/2000 attorno alle tre captazioni ad uso idropotabile poste a servizio dell'acquedotto comunale di Flero, per la cui ubicazione si vedano le cartografie allegate al presente studio.

Preliminarmente a qualunque intervento che possa comportare una alterazione fisica, chimica o morfologica delle condizioni del suolo e del sottosuolo e della circolazione delle acque superficiali e/o sotterranee, su queste zone si dovrà svolgere una verifica geologica – tecnica preliminare, al fine di constatare l'effettiva assenza di fenomeni geologici tali da sconsigliare l'effettiva realizzabilità dell'intervento. Successivamente, se la verifica preliminare avrà mostrato la realizzabilità dell'intervento, *si redigerà una relazione idro-geologica definitiva* che accompagnerà il progetto da presentare in Comune (ai sensi del D.M. 11/3/1988), che deve mirare all'accertamento della *compatibilità dell'intervento previsto con le condizioni di elevata vulnerabilità intrinseca della falda esistenti sull'area*. Tale studio di compatibilità con le condizioni di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi deve quindi essere approvato dall'autorità Comunale competente. In particolare tale relazione dovrà:

- a) accertare il reale livello di rischio di inquinamento della falda che potrà derivare dall'intervento che si vuole realizzare in questa zona;
- b) illustrare gli interventi di protezione che si dovranno obbligatoriamente realizzare per rendere compatibile qualsiasi tipo di intervento con l'elevato grado di vulnerabilità intrinseca della falda;
- c) dimostrare che tali interventi di protezione non comporteranno un aggravamento delle condizioni di vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile dai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le attività vietate in queste zone sono invece identificate dal comma 5 art. 5 del D.Lgs. n. 258/2000, che in particolare nella zona di rispetto vieta l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Norme classe 4 (Fattibilità con gravi limitazioni)

Come previsto dalla Normativa regionale, *l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) c) della L. 457/1978. Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.*

Norme classe 4a (Fattibilità con gravi limitazioni dal punto di vista idraulico)

Si tratta di aree in adiacenza al reticolo idrico minore e al reticolo dei Canali di Bonifica (*fasce di rispetto*), come definite dalla normativa di riferimento (L.R. 1/2000, D.G.R. n. 7/13950 del 1 agosto 2003 e R.D. n. 368/1904).

In particolare è stata attribuita questa classe di fattibilità alle aree latitanti i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore definite sulla base dei criteri descritti in precedenza nel testo della presente relazione, che a loro volta si rifanno alle indicazioni contenute nella D.G.R. n. 7/13950.

Tali fasce di rispetto sono da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa. In

particolare sono vietate modificazioni che alterino lo stato dei luoghi e che determinino riduzioni della sezione di deflusso. In particolare sono vietate nuove edificazioni.

Norme classe 4b (Fattibilità con gravi limitazioni dal punto di vista idrogeologico)

Con questo tipo di classificazione sono state caratterizzate le zone di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile aventi un'estensione di 10 metri di raggio dal pozzo pubblico. Esse sono state istituite ai sensi del D.Lgs. n. 258/2000 che prevede che queste aree siano adeguatamente protette con recinzioni o manufatti, nonché siano esclusivamente adibite alle opere di captazione e alle opere di servizio.

PARTE III
DISPOSIZIONI SPECIALI TRANSITORIE

TITOLO I
DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 38 - DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 39 – NORME SPECIALI PER DISTRIBUTORI PUBBLICI DI CARBURANTE

La costruzione di nuove stazioni di distribuzione di carburanti è ammessa su aree private purché non di pertinenza di edifici esistenti, di dimensioni adeguate che comunque non pregiudichino la sicurezza dei veicoli e dei pedoni.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, compresi marciapiedi e percorsi pedonali e ciclabili; nelle zone A, nelle strade residenziali di quartiere delle zone B di completamento.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade di comunicazione nei limiti seguenti:

- Rapp. copertura massimo	1/25
<i>per chioschi servizi inerenti la distribuzione carburanti con assoluta esclusione della residenza.</i>	
<i>Le pensiline a protezione delle colonnine erogatrici non rientrano in detta proporzione.</i>	
- Altezza massima	m 5,00
- Cubatura massima ammissibile (pensiline escluse)	0,1 mc/mq.
- Distanza dai confini minima	m 5,00
- Distanza dal ciglio stradale minimo	m 10,00

Le disposizioni di cui sopra non si applicano agli impianti di distributori ad uso privato.

ART. 40 - CABINE PER SERVIZI TECNOLOGICI E LINEE ELETTRICHE

Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti, contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte le zone di P.R.G. e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità.

Dovranno essere preferibilmente interrato o comunque adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche.

Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti, ed in caso contrario rispettare le distanze del codice civile, mentre devono in ogni caso rispettare i distacchi minimi dai fabbricati esterni al lotto.

Nel caso di Piano Urbanistico Esecutivo, la posizione e l'ingombro dovranno essere individuati nelle apposite tavole di progetto.

Le linee elettriche non sono soggette a permesso di costruire, tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione comunale con particolare riguardo alla salvaguardia delle zone con caratteristiche di pregio ambientale (parchi, zone collinari, corsi d'acqua, trama del reticolo rurale, ecc.)

Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano, rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze da qualunque conduttore della linea:

linee a 132 KV \geq 10 m.

linee a 220 KV \geq 18 m.

linee a 380 KV \geq 28 m.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16 gennaio 1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla commissione prevista dalla legge.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

ART. 41 – DISCOTECHES E SALE DA BALLO

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo non sono ammesse sull'intero territorio comunale, sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

ART. 42 – SPETTACOLI VIAGGIANTI, CAMPEGGI, ECC.

Nelle zone di rispetto stradale, nelle zone S.P. e lungo le strade comunali è vietata la sosta di spettacoli viaggianti non autorizzati dall'Amministrazione.

E' altresì vietata la sosta in tutto il territorio comunale di carovane, campeggio libero con tende, roulotte e campers.

ART. 43 – TUTELA DELL'UNITARIETA' DEI PROGETTI

E' d'obbligo la presentazione di un progetto unitario, realizzabile in tempi differenti, per complessi edilizi come case a schiera, cooperative quando si prevedano interventi con aumenti volumetrici.

Sono consentite singole pratiche edilizie per interventi minori quali tettoie, ecc.

TITOLO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 44 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI ATTUATIVI APPROVATI E CONVENZIONATI

Detti piani hanno valore e l'edificazione è consentita secondo le prescrizioni sino alla loro scadenza.

Alla data di scadenza della convenzione, sarà consentito completare eventuali edificazioni previste dalla convenzione del piano attuativo alla condizione che l'edificazione sia conforme al P.R.G., siano state completate e cedute le opere di urbanizzazione e le aree standard; sarà consentito stipulare apposita convenzione integrativa volta ad assicurare il completamento e la cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree standard.

ART. 45 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LA ZONA INTERESSATA DAGLI “STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE”

Per lo stabilimento Bortolotti § Damiani “deposito idrocarburi” classificato a “rischio di incidente rilevante” è prevista una fascia di rispetto di m. ~~200~~ 40 entro la quale in attesa che venga predisposto l'Elaborato Tecnico “Rischio di incidenti rilevanti (RIR)”, come previsto dal Decreto legislativo 9/5/2001 n. 151 sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

Al termine dell'istruttoria dell'Autorità Regionale, le disposizioni urbanistiche vigenti per l'area individuata e per la fascia di rispetto si intenderanno automaticamente derivanti dalle prescrizioni regionali.

Per lo stabilimento Sanimet “lavorazione galvanica” in attesa del RIR sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o ristrutturazione che migliorino la sicurezza rispetto al rischio di incidente rilevante interno.

ART. 46 – CANTIERE TEMPORANEO – CENTRO PADANE

L'area individuata è destinata a cantiere temporaneo per la realizzazione della nuova viabilità.

Alla fine dei lavori, l'area interessata riprende la classificazione di zona agricola.

ART. 47 – NORMATIVA ANTISISMICA

Nell'ambito della progettazione edilizia effettuata secondo le nuove norme sismiche, potranno preliminarmente essere applicate le seguenti procedure differenziate in funzione della categoria di suolo di fondazione da determinarsi esclusivamente con le metodologie geofisiche di cui alla relazione:

- 1) categorie di suoli tipo A, B, C, = applicazione dei parametri di definizione degli spettri di risposta elastici come da norma,*
- 2) categorie di suoli D, E, S1, S2 = applicazione delle procedure di valutazione della RSL con accelerogrammi naturali o artificiali e metodi numerici di III livello, con esecuzione di modelli FEM o BEM per la determinazione del fattore di amplificazione sismico e dello spettro di risposta elastica di progetto.*

ART. 48 - DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI ACCOLTE E INDICATE CON NUMERO IN CARTOGRAFIA

Il presente articolo specifica i contenuti delle determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. del ed individuate nella cartografia con il numero progressivo dell'osservazione e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere necessariamente alla lettura completa della osservazione e della relativa determinazione.

osservaz. n. 1 – Tenuto conto che il lotto di cui al mappale 994 fg. 3 non ha usufruito della cubatura derivante dal mappale 993p. relativo alla strada, che la stessa strada è già oggetto di delibera di acquisizione da parte del Comune su richiesta dei comproprietari, viene attribuita al lotto una cubatura aggiuntiva fissa pari a 150 mc.

osservaz. n. 10 e 12 - E' ammissibile ristrutturare l'intero rustico posto sul mapp. 155 fg. 7 e non solo la porzione di proprietà con permesso di costruire convenzionato. E' ammesso un aumento volumetrico max pari al 10% dell'esistente non superando in altezza la sagoma dell'edificio attiguo. In caso di realizzazione a piano terra di portici per ricovero autovetture è consentito il recupero di tali volumi ai piani superiori. Devono essere mantenuti leggibili i pilastri in cotto rivolti verso la corte e la riquadratura delle finestre in botticino sulla via pubblica retrostante.

osservaz. n. 17 - La cinta non può essere spostata e l'area esterna deve rimanere destinata a parcheggi pertinenziali.

osservaz. n. 19 – Possibilità di realizzare un portico in lato est dell'abitazione nei limiti dimensionali posti dalla normativa sulla zona a verde privato, come modificata in accoglimento delle osservazioni.

osservaz. n. 24 - Viene riconosciuta al lotto complessivo di cui al mapp. 1098 fg. 3 una volumetria max complessiva definita pari a mc. 5.229 compreso l'esistente ($2755 \cdot 1.8 + 900 \cdot 0.3$).

osservaz. n. 39.1 – E' ammessa la possibilità di realizzare il rifacimento della recinzione dei lati sud ed ovest, come quella realizzata in lato est del lotto.

osservaz. n. 43.2 - Si consente la ristrutturazione dell'immobile posto sul mappale 168 del fg. 12 mantenendone l'utilizzo attuale anche per non agricoltori.

osservaz. n. 50 - E' ammissibile la realizzazione della recinzione sul lato sud del lotto con allargamento della strada.

osservaz. n. 51 – L'immobile posto sul mappale 1141 del fg. 3 viene identificato quale edificio posto in zona agricola non adibito all'agricoltura. Sono possibili gli interventi previsti dalle leggi vigenti quali manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammessa la ristrutturazione senza cambiamento d'uso.

osservaz. n. 55.1 - Per il cascinale Az. Agricola "Il Monastero" compreso in zona "A", è ammessa l'attività e l'abitazione agricola, come di fatto è.

osservaz. n. 58.1 - Le possibilità edificatorie del comparto rimangono quelle previste dal P.R.G. adottato e dall'atto di cessione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale.

osservaz. n. 58.3 - La destinazione dell'area è di "cantiere temporaneo" a disposizione del Centropadane.

osservaz. n. 60 - Si consente la ristrutturazione senza diminuire le distanze esistenti dal corso d'acqua.

INDICE

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	1
Titolo I	Disposizioni preliminari	“	1
Art. 1	Finalità delle norme	“	1
Art. 2	Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.	“	1
Art. 3	Norme particolari per le ristrutturazioni	“	1
Art. 4	Dimensione minima degli alloggi	“	2
Art. 5	Definizione delle destinazioni d’uso	“	2
Art. 6	Recupero abitativo dei sottotetti	“	4
Titolo II	Norme procedurali	“	6
Art. 7	Modalità di attuazione del P.R.G.	“	6
Art. 8	Spazi pertinenziali – dotazione di standard	“	6
Art. 9	Insedimenti commerciali – dotazione di standard	“	7
Titolo III	Gli indici edilizi	“	9
Art. 10	Indici e parametri	“	9
Art. 11	Definizione degli parametri edilizi	“	9
Art. 12	Definizione degli indici	“	12
Art. 13	Deroghe	“	13
PARTE II	LE ZONE ED I TIPI EDILIZI	“	14
Titolo I	Suddivisione in zone	“	14
Art. 14	Suddivisione in zone del territorio comunale	“	14
Art. 15	Efficacia delle norme di P.R.G.	“	14
Titolo II	Prescrizioni per il territorio urbanizzato	“	15
Art. 16	Zona “A” – Nucleo antico	“	15
Art. 17	Attività edilizia nel nucleo antico – documentazione a corredo dei progetti	“	28
Art. 18	Zona “B” – Edilizia residenziale esistente e di completamento	“	29
Art. 19	Zona “B1” – Piani di ristrutturazione e riqualificazione urbana	“	30
Art. 20	Zona “D” - Produttiva esistente e di completamento	“	31
Art. 21	Zona “D1” – Commerciale esistente e di completamento	“	32
Titolo III	Prescrizioni per il territorio non urbanizzato	“	33
Art. 22	Zona “C” – Edilizia residenziale di espansione in atto	“	33
Art. 23	Zona “C1” – Edilizia residenziale di espansione	“	34
Art. 24	Zona “C2” – Edilizia residenziale di espansione da attuare con Piano Particolareggiato di intervento (P.P.I.)	“	35
Art. 25	Zona “D2” – Produttiva di espansione	“	36
Art. 26	Zona “D3” – Zona commerciale e terziaria–alberghiera di espansione	“	37
Art. 27	Zona “E” – Agricola produttiva	“	38
Art. 28	Zona “E1” - Agricola di salvaguardia	“	42
Art. 29	Zona a verde privato	“	43

Titolo IV	Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico	pag.	44
Art. 30	Servizi pubblici	“	44
Art. 31	Zone “S.P.” – Standard residenziali	“	44
Art. 32	Zone “S.P.” – Standard per zone produttive	“	45
Art. 33	Zona “S.T.” - Servizi tecnologici	“	45
Art. 34	Zone e fasce di rispetto - Limiti di rispetto	“	46
Titolo V	Tutela dell’ambiente	“	47
Art. 35	Tutela ambientale e del territorio	“	47
Art. 36	Beni costitutivi del paesaggio	“	48
Art. 37	Tutela idrogeologica del territorio	“	58
PARTE III	DISPOSIZIONI SPECIALI TRANSITORIE	“	65
Titolo I	Disposizioni speciali	“	65
Art. 38	Deroghe	“	65
Art. 39	Norme speciali per distributori pubblici di carburante	“	65
Art. 40	Cabine per servizi tecnologici e linee elettriche	“	65
Art. 41	Discoteche e sale da ballo	“	66
Art. 42	Spettacoli viaggianti, campeggi, ecc,	“	66
Art. 43	Tutela dell’unitarietà dei progetti	“	66
Titolo II	Disposizioni transitorie	“	67
Art. 44	Disposizioni transitorie per i piani attuativi approvati e convenzionati	“	67
Art. 45	Disposizioni transitorie per la zona interessata dagli “stabilimenti a rischio di incidente rilevante”	“	67
Art. 46	Cantiere Temporaneo – Centro Padane	“	67
Art. 47	Normativa antisismica	“	67
Art. 48	Determinazione sulle osservazioni accolte e indicate con numero in cartografia	“	68