

COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA
PROVINCIA DI PIACENZA

P.R.G.

Legge Nazionale n. 1150 del 17 Agosto 1942 e successive modifiche
Legge Regionale n. 51 del 15 Aprile 1975 e successive modifiche
Legge Regionale n. 20 del 24 Marzo 2000

- Adeguato alle varianti approvate con delibera
- Consiglio Comunale n° 20 del 30/09/2002
 - Giunta Provinciale n° 426 del 30/09/2002
 - Giunta Provinciale n° 427 del 30/09/2002
 - Consiglio Comunale n° 9 del 19/03/2004
 - Giunta Provinciale n° 495 del 03/12/2004
 - Giunta Provinciale n° 415 del 28/09/2005
 - Consiglio Comunale n° 1 del 08/02/2008
 - Consiglio Comunale n° 18 del 30/09/2009
 - Consiglio Comunale n° 07 del 28/07/2013
 - Consiglio Comunale n° 31 del 25/09/2014
 - Consiglio Comunale n° 42 del 28/11/2014
 - Consiglio Comunale n° 7 del 22/07/2015

allegato B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
---------------	------------------------------

Il Sindaco :

L'Assessore all'urbanistica :

Il Segretario Generale :

Progettisti :

Arch. Gian Paolo Passoni - via Borghetto, 2/i - Piacenza - tel.0523/327943

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

1. Il P.R.G. disciplina le destinazioni d'uso del territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani e collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.
2. Il Piano Regolatore Generale si applica, a norma della L.N. n° 1150/42 e s.m. , della L.N. 10/77, della L.N. n° 94/92 , della L.R. 47/78 e s.m. , e della L.R. n° 6/95 e di tutte le altre norme legislative vigenti , a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni delle presenti norme e delle tavole di progetto allegate.

ART. 2 - ELABORATI DI PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Le presenti norme, unitamente alle tavole di progetto del P.R.G., attuano sul territorio comunale i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. stesso.

2. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di analisi :

A1	Insedimenti extraurbani ed unità di paesaggio	scala	1:10.000
A2	Grado di utilizzo e composizione degli insediamenti extraurbani	scala	1:10.000
A3	Datazione degli insediamenti extraurbani	scala	1:10.000
A4	Serie storica dello sviluppo urbano	scala	1:5.000
A5	Analisi tipologica degli insediamenti extraurbani	scala	1:10.000
A6	Viabilità ed idrografia storica	scala	1:10.000
A7	L'ambiente naturale	scala	1:10.000

E1/a Analisi del territorio extraurbano: schede di insediamento suddivise per unità di paesaggio

E2/a Analisi dell'uso del suolo nei centri abitati e schede di dimensionamento

3. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

Tav. P1.1	Sintesi di piano	scala	1:10.000
Tav. P1.2	Tutela degli impianti per la trasmissione distribuzione dell'energia elettrica	Scala	1:10.000
Tavv. P2.1/P2.14	Zonizzazione del territorio extraurbano e sistema dei vincoli storico/ambientali	scala	1:5.000
Tav. P3.1a	Zonizzazione : Capoluogo Zonizzazione	scala	1:2.000
Tav. P3.1b	Zonizzazione : Capoluogo Zonizzazione	scala	1:2.000
Tav. P3.1c	Zonizzazione : Capoluogo - Zona industriale Zonizzazione	scala	1:2.000
Tav. P3.2	Zonizzazione : S. Nazario	scala	1:2.000
Tav. P3.3	Zonizzazione : Olza - Fogarole	scala	1:2.000
Tav. P3.4	Zonizzazione : S. Pietro in Corte	scala	1:2.000

Tav. P3.5	Zonizzazione : Borgonovo - Isola Serafini	scala	1:2.000
Tav. P4.1	Piano dei servizi e modalità di attuazione: Capoluogo - Zona Industriale	scala	1:2.000
Tav. P4.2	Piano dei servizi e modalità di attuazione: S. Nazzaro	scala	1:2.000
Tav. P4.3	Piano dei servizi e modalità di attuazione: Olza - Fogarole	scala	1:2.000
Tav. P4.4	Piano dei servizi e modalità di attuazione: S. Pietro in Corte	scala	1:2.000
Tav. P4.5	Piano dei servizi e modalità di attuazione: Borgonovo - Isola Serafini	scala	1:2.000
Tavv. P5.1/..P5.4	Zone omogenee A1: Tessuto storico principale Analisi e disciplina particolareggiata	scala	1:1.000
Tavv. P6.1/..P6.4	Zone omogenee A2: Tessuto storico minore Analisi e disciplina particolareggiata	scala	1:1.000

E 1/P Schemi planivolumetrici delle aree di progetto

E 2/P Disciplina particolareggiata degli insediamenti di valore storico/architettonico A3

E 3/P Indirizzi normativi per gli insediamenti di interesse ambientale

Allegati:

A Relazione Illustrativa

B Norme Tecniche di attuazione

C Relazione geologica

4. In caso di difformità tra le diverse tavole di P.R.G., fa testo, di norma , la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.

5. Per ogni singola area o manufatto disciplinati dal presente Piano la lettura della destinazione d'uso e delle modalità di intervento va sempre effettuata nelle tavole di progetto a tutte le scale e in modo integrato.

6. Le tavole di P.R.G. riguardanti la zonizzazione sono redatte su Carta Tecnica Regionale. Al fine della individuazione della reale superficie di intervento, sia essa fondiaria o territoriale, di cui al successivo art. 4 si procederà al confronto tra la rappresentazione grafica di P.R.G. e le mappe del catasto terreni.

7. Nel caso in cui la differenza tra l'area delle due superfici (quella delle particelle catastali e quella individuata graficamente sulle tavole aereofotogrammetriche) si mantenga all'interno di un valore positivo o negativo compreso tra lo 0% e il 5%, sarà presa come riferimento, ai fini del calcolo della capacità edificatoria, la superficie reale delle particelle catastali di proprietà; in caso contrario quella di proprietà calcolata direttamente, con procedimento grafico, secondo le delimitazioni indicate dalle tavole di P.R.G.

8. Agli effetti delle presenti norme per "Variante Generale '84" si intende la variante generale al Piano Regolatore del Comune di Monticelli d'Ongina adottata con delibera del Consiglio comunale n. 38 del 27/4/1984 ed approvata con delibera della Giunta regionale n. 6312 del 16/12/1986.

9. Salvo diversa specificazione, i richiami a leggi e decreti contenuti nel testo delle presenti norme si intendono riferiti anche a tutte le successive modifiche ed integrazioni che saranno, nel tempo, introdotte alle leggi medesime.

ART. 3 - EDIFICABILITA'

1. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri indotti: pertanto le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria principali, strade, acquedotto, fognature, Enel B.T., manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, salvo nel caso in cui i richiedenti la trasformazione si impegnino, con atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

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

CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. St = superficie territoriale

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

2. Sf = superficie fondiaria

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

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

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

3. I_t = indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (S_t) .

4. I_f = indice di fabbricabilità fondiaria Rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (S_f) .

5. U_t = indice di utilizzazione territoriale = S_u / S_t

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

6. U_f = indice di utilizzazione fondiaria = S_u / S_f

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

7. S_1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria ai fini dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847 e dell'art. 31 della L.R. 47/78 :

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

8. S_2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria ai fini dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847 e della L.R. 47/78:

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

Le presenti norme definiscono, al successivo art. 32 le quantità di aree da cedere per l'urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito delle singole zone di espansione.

9. U_1, U_2 = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Oneri relativi alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n° 10 del 28/1/1977.

10. S_m = superficie minima di intervento

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

Superfici dei comparti inferiori a quelle minime di cui sopra sono ammesse per lo stralcio eventuale di particelle fondiarie appartenenti o meno alle proprietà richiedenti purchè di limitate dimensioni e ininfluenti rispetto ad un ordinato assetto urbanistico delle aree; le rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle aree soggette ai Piani urbanistici esecutivi sono comunque sottoposte alle procedure di cui all'art. 3 della L.R. 8/11/1988, n. 46 e s.m.

11. Lm = lotto minimo

Area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto.

E' ammessa una superficie minima di intervento inferiore a quella indicata per ogni singola zona nei seguenti casi:

a) lotto preesistente alla data di adozione della Variante Generale '84;

b) preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico che indichi il

frazionamento dell'area in lotti e definisca i caratteri dell'edificazione quali i tipi edilizi, la distribuzione dei volumi, gli eventuali allineamenti ecc. sempre nel rispetto delle distanze di cui al successivo art. 6.

Il progetto planivolumetrico costituirà vincolo, per tutte le successive richieste di concessione ed è soggetto ad approvazione da parte della Giunta Comunale.

Interventi unitari oggetto di unica richiesta di concessione edilizia, qualora prevedano il frazionamento del lotto in unità fondiarie aventi superfici inferiori a quelle minime (edifici a schiera o abbinati), sono sempre possibili anche senza la preventiva presentazione del planivolumetrico di cui sopra.

Nella zone D a prevalente destinazione produttiva il lotto minimo rappresenta anche l'unità urbanistica alla quale è commisurata la possibilità di realizzare abitazioni; nei casi di cui sopra il frazionamento non dà diritto alla realizzazione di abitazioni in misura superiore, in termini di superficie, a quella stabilita per ogni lotto minimo dalle presenti norme salvo quanto diversamente disciplinato dai singoli P.U.E. attraverso specifiche norme e previsioni planivolumetriche.

12. Unità immobiliare

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

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

13. Unità edilizia:

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

14. Volume lordo:

È il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla quota della copertura finita, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte di qualsiasi natura.

ART. 5 - INDICI EDILIZI

1. Su = superficie utile lorda

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

Più precisamente:

1) Per gli edifici, o parti di edifici, destinati alla residenza, ad attività di commercio al minuto, ad attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ad uffici, pubblici esercizi, servizi ed attrezzature pubbliche, nonché per le attività artigianali di tipo laboratoriale di servizio, indipendentemente dal tipo di zona nella quale si trovino, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi i vani scala ed ascensore) fuori ed entro terra ad esclusione di :

- a) autorimesse e relativi collegamenti orizzontali e verticali;
- b) locale gioco bimbi; lavanderie e servizi igienici, legnaie, deposito cicli, cantine e simili e relativi disimpegni;
- c) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centralina termica, di condizionamento, ecc.) fino al limite complessivo di mq. 40. Superfici maggiori non saranno considerate agli effetti del computo della Su qualora le reali maggiori esigenze vengano dimostrate previa presentazione di progetto esecutivo degli impianti;
- d) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti;
- e) porticati ad uso pubblico o di uso condominiale;
- f) i porticati di uso privato e le logge coperte.

In ogni caso i locali chiusi di cui alle lettere a), b), c) e d) del presente comma saranno esclusi dal calcolo della Su solo se con altezza interna media netta inferiore ai ml. 2,50, solo se non collocati ai piani abitabili (sono fatte salve le concessioni già rilasciate) .

Gli spazi di cui alle lettere e) ed f) del presente comma, se tamponati e/o finestrati in modo da costituire locali chiusi, sono da computare ai fini del calcolo della Su.

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

Qualora si renda necessaria la costruzione di autorimesse con altezza netta superiore a ml. 2,50 da destinare al parcheggio di automezzi per il trasporto merci o simili è ammesso lo scomputo dal calcolo della Su, previa dimostrazione da parte dei richiedenti di svolgimento dell'attività economica alla quale è connesso l'uso degli automezzi e con vincolo del mantenimento per dieci anni della destinazione specifica del locale tramite trascrizione alla Conservatoria dei beni immobiliari.

2) Per gli edifici, o parte di edifici, a destinazione produttiva, agricola e commerciale all'ingrosso, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione:

a) dei servizi tecnici di cui alla lettera d) del precedente punto 1);

b) delle superfici strettamente necessarie alle costruzioni che contengono, o consentono l'accesso a quegli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro i fabbricati realizzabili nei limiti di Su ammessi per ogni singola zona;

c) degli impianti tecnologici esterni ai fabbricati le cui superfici d'uso non prevedono la permanenza di persone fino a un massimo del 15% della S.U.

Sono parimenti esclusi dal calcolo la centrale termica, di condizionamento, le tettoie a protezione di auto o cicli degli addetti, comunque non inserite in vani chiusi, fino ad un massimo del 5% della Superficie utile totale e le pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile totale.

Qualora si superino i limiti al di sotto dei quali la Su non è computata, sarà considerata ai fini del calcolo solo la quota eccedente fermo restando che quest'ultima non potrà concorrere ad un'ulteriore verifica dei rapporti fissati

2. Sc = superficie coperta

Area risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

a) i balconi, i cornicioni, le gronde e gli aggetti in genere, se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,50,

b) le pensiline di ingresso con aggetto non superiore a mt.1,50 e comunque con superficie non superiore a 8 mq. (nel caso in cui i corpi aggettanti abbiano dimensioni superiori ai limiti predetti, verrà computata ai fini del calcolo della superficie coperta solo la parte eccedente),

- c) le scale esterne e le rampe pedonali purchè non inserite in volumi chiusi e tutti gli elementi costruttivi e tecnologici atti al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9/1/1989 e successive modifiche ed integrazioni, con aggetto non superiore a mt. 1,50 , nonché le scale di sicurezza antincendio;
- d) le parti di edifici completamente sotterranee,
- e) le autorimesse e i fabbricati accessori i cui volumi non sporgano più di mt. 1,40 dal terreno, calcolato all'estradosso del solaio di copertura ,
- f) le piscine e le vasche all'aperto,
- g) le aie, le concimaie e le serre di coltura, i silos in zona rurale,
- h) i piani caricatori, gli impianti tecnologici e quelli per la depurazione delle acque in zona industriale o artigianale, gli impianti tecnologici e le pensiline a diretto servizio degli impianti di distribuzione carburante.

3. R.C. = rapporto di copertura = Sc/Sf

Rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4. Stt = superficie lorda totale

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per superficie lorda totale si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurate al lordo dei muri perimetrali e divisorii, costituita perciò dalla superficie utile lorda (Su) e dalle superfici di tutti i servizi e accessori interni o esterni alle abitazioni quali:

- a) cantinole, soffitte, servizi tecnici del fabbricato, lavanderie, rustici ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole e collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi;

Nel caso dei sottotetti aventi una altezza media inferiore a mt. 2,00 e destinati a depositi occasionali si considerano, ai fini del calcolo della Stt, solo le parti con altezza netta reale superiore a mt. 1,80.

5. H.F. = altezza delle fronti

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

- a) intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina SU ;
- b) sommità del parapetto in muratura piena avente altezza superiore a ml. 1,20;
- c) linea di gronda (per edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- d) linea di colmo (per edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);

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

6. H_{max} = altezza massima del fabbricato

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

7. V.F. = volume utile del fabbricato

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

8. S_p = Superficie permeabile

Per Superficie permeabile " S_p " si intende la parte di Superficie fondiaria " S_f " relativa a ciascuna zona permeabile naturalmente in modo profondo senza cioè la presenza di manufatti interrati. In casi particolari e nelle zone produttive la permeabilità può essere garantita anche in modo indiretto tramite la preventiva raccolta delle acque piovane e la loro immissione in falda.

9. Indice di permeabilità

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

ART. 6 - DISTANZE E ALTEZZE

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

2. In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00.

Questa norma si applica solo nei casi di prospicienza avente uno sviluppo in orizzontale maggiore di mt. 3,00 ed anche quando una sola parete sia finestrata: non si applica per pareti non finestrate oppure aventi solo aperture di vani di servizio nè per spigoli ravvicinati di fabbricati; in tali casi la distanza tra i due fabbricati non dovrà essere comunque inferiore a mt. 6,00.

Limitatamente agli edifici preesistenti alla data di adozione " della Variante Generale '84 " la distanza di mt. 10,00 fra pareti finestrate prospicienti si applica a partire dal limite della prima apertura.

Esclusivamente ai fini dell' applicazione della presente norma non si intendono "finestrate" le pareti di edifici non residenziali aventi aperture con caratteristiche di luci e non di vedute.

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

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

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

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

5. Uniche deroghe a quanto disposto nel precedente comma per quanto riguarda le distanze dalle strade, sono concesse:

- 1) agli edifici che sorgano su lotti prospicienti su fronti stradali già completamente edificati; questi edifici potranno mantenere gli allineamenti prevalenti preesistenti;
- 2) agli edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli lotti o all'interno di insediamenti, i quali potranno distare dal ciglio stradale soltanto mt. 5,00;
- 3) nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piano Particolareggiato con previsioni planivolumetriche.

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

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

7. In tutte le zone omogenee del territorio comunale possono essere ammesse le seguenti deroghe:

- a) qualora esistano edifici licenziati anteriormente alla data del 2/4/68 la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal terzo comma del presente articolo, le nuove costruzioni sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di mt. 5,00 dai confini e mt.6,00 da pareti finestrate o non ; tale norma si applica anche in caso di esistenza, sul lotto finitimo, di autorimesse realizzate ai sensi del successivo art.7 o di costruzioni realizzate a distanza non regolamentare dal confine e oggetto di concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della legge 47/85 ;
- b) gli edifici licenziati prima del 2/4/68 possono essere ampliati e/o sopraelevati mantenendo l'allineamento con le fronti preesistenti in conformità con i parametri

urbanistici prescritti per la zona specifica e salvo diverse prescrizioni contenute nelle singole zone, purchè la distanza minima tra le pareti degli edifici non sia inferiore:

1) a mt. 6,00 se finestrate e a mt. 3,00 se non finestrate, qualora un solo edificio abbia l' altezza del fronte inferiore a mt. 9,00;

2) a mt. 8,00 se finestrate e a mt. 4,00 se non finestrate qualora un solo edificio abbia l' altezza del fronte superiore a mt. 9,00;

Tale norma si applica nei confronti dei confini stradali compresi nei centri abitati

c) gli edifici licenziati prima del 2/4/68 e che successivamente non sono stati oggetto di interventi di sostanziale modificazione delle caratteristiche originarie, possono essere demoliti e ricostruiti sul sedime attuale anche se posti a distanze inferiori a quelle minime di cui ai precedenti commi; in tale caso la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto:

1) delle modalità di intervento e dei parametri e delle modalità contemplati in ogni singola zona;

2) delle distanze minime indicate nella precedente lettera b) anche se ciò comporta traslazioni degli edifici dal sedime originario;

3) delle norme del Codice Civile per quanto non previsto dalle presenti norme.

Tali norme non si applicano agli edifici ricompresi nelle Zone A per i quali valgono le specifiche disposizioni in materia.

Le caratteristiche delle pareti riguardo ai tipi di prospicienza e di finestratura saranno valutate secondo i criteri di cui al precedente 2° comma.

Qualora edifici appartenenti alla medesima proprietà abbiano pareti finestrate reciprocamente prospicienti a distanze inferiori a quelle minime prescritte dalle presenti norme, è consentita la realizzazione di nuove aperture sulle pareti medesime, limitatamente a quei locali che rispettino idonei rapporti di aerilluminazione in virtù di altre aperture esistenti o previste in progetto.

8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, se si concordano con l'Amministrazione Comunale gli allineamenti fissi e le modalità di costruzione.

9. Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano in senso normale dal limite più esterno della facciata e dei balconi, gronde o cornicione aggettati in genere con sporgenza superiore a mt. 1,50.

Non si considerano altresì, ai fini delle distanze:

a) le autorimesse seminterrate con sporgenza massima dal terreno (misurata all'estradosso della copertura) di mt. 1,40;

b) le tettoie nelle zone D a prevalente destinazione produttiva realizzate in aderenza a recinzioni opache purchè di altezza lorda (misurata al colmo più alto) non superiore a quella del muro di recinzione. In tale caso il muro di confine mantiene la natura di recinzione ai fini dell'applicazione delle norme del Codice civile.

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

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

Distanze inferiori possono essere ammesse mediante rilascio di concessione in deroga ai sensi dell'art. 54 della L.R. 47/78, qualora siano riscontrate particolari ed indifferibili condizioni che impediscono la realizzazione di tali opere alle distanze minime di cui sopra.

11. Ai fini dell'adeguamento degli edifici nuovi e di quelli esistenti alle disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 9/1/1989 n. 13, alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi e a tutte le leggi e regolamenti, è ammessa la realizzazione di elementi esterni ai fabbricati quali scale esterne, rampe pedonali, ascensori, serbatoi fuori terra e simili, in deroga alle norme sulle distanze di cui al presente articolo qualora sia dimostrata l'impossibilità o la non idoneità tecnica, costruttiva o funzionale per una loro realizzazione alle distanze regolamentari o all'interno dei fabbricati medesimi.

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

ART. 7 - AUTORIMESSE A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

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

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

3. E' ammessa, per i fabbricati ad uso abitativo preesistenti alla data di adozione della "Variante Generale '84" e sprovvisti di garages o dotati in misura inferiore a quella minima di cui alla tabella dei successivi artt. 40 e 100, la costruzione in muratura di autorimesse private all'esterno dei fabbricati principali fino al raggiungimento di tale quantità, in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà di cui al precedente articolo e con un'altezza massima di ml. 2,50 fuori terra, calcolata come al precedente art. 5 comma 5°, purché tali autorimesse abbiano uno sviluppo delle fronti prospicienti i confini non superiore a mt. 6,00 e, se non costruite in aderenza, distino non meno di mt. 5,00 dagli edifici principali prospicienti, anche di proprietà, e non meno di mt. 2,50 da altre costruzioni accessorie.

La costruzione, se non posizionata sul confine, dovrà comunque, di norma , arretrare ad almeno 2,50 mt. da questo.

Sono fatti salvi gli eventuali vincoli specificati per le singole zone dai successivi articoli.

Deve in ogni caso essere evitata la formazione di intercapedini dannose tra i fabbricati o tra questi e i muri di recinzione.

La costruzione di autorimesse in deroga non è ammessa nel caso in cui si riscontri l'esistenza di autorimesse private nella quantità definita al successivo art. 100 per unità immobiliare, alla data di adozione della " Variante Generale '84" e che dopo tale data siano state in tutto o in parte oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di richiesta di realizzazione di autorimesse all'interno dei fabbricati principali in applicazione del precedente 1° comma dovranno essere prevalentemente demolite le autorimesse realizzate in deroga ai sensi del presente 3° comma e costruite successivamente al 24/03/1989.

E' possibile la realizzazione di altri corpi edilizi in aderenza agli edifici di cui al presente punto, con posizionamento verso l'interno del lotto, purchè la loro proiezione non ecceda la sagoma delle autorimesse medesime.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione di un P.U.E. scelto tra quelli di cui all' art. 22 delle presenti norme.

2. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.E. approvati, sia nel caso di calcolo, rispettivamente, dei volumi e delle superficie utili che sono computabili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.E. i volumi e le superficie utili che risultano ripartibili sui singoli lotti, non possono superare i totali calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 9 - CATEGORIE DI INTERVENTO

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle diverse zone omogenee, ad esclusione di quelle A0 di cui al successivo art. 34 per le quali vige l'apposita disciplina del Centro Storico adottata contestualmente alla " Variante Generale '84", sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione;
- variante alla destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio;
- uso e tutela delle risorse naturali.

ART. 10 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e della L.N. 1497/39 , costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura parziale degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione e rifacimento di pavimenti interni.

2. Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

ART. 11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39 costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre

che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

2. In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. La manutenzione straordinaria non è ammessa per interventi su edifici soggetti al restauro scientifico, per i quali deve essere richiesta la concessione di cui all'art. 33 delle presenti norme.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria richiesti per edifici sottoposti dalla presente disciplina al risanamento conservativo, dovranno comunque rispettare le prescrizioni dettate al successivo art. 13.

5. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di superficie utile.

ART. 12 - RESTAURO SCIENTIFICO

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

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

ART. 13 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Nelle zone omogenee A di cui al successivo art. 34 gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono divisi in sottocategorie in funzione delle differenti caratteristiche delle singole unità edilizie.

ART. 14 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti, ad eccezione dei casi contemplati dalle presenti norme.

3. Non possono essere comunque considerati interventi di ristrutturazione quelli che prevedono in sede di progetto edilizio la totale demolizione e ricostruzione delle unità edilizie, anche se in forme identiche a quelle preesistenti; in caso di crollo accidentale o di palese stato di degrado che renda irre recuperabili, anche parzialmente, le strutture edilizie esistenti, sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al successivo art. 16 ; tali interventi saranno soggetti a specifico atto di concessione edilizia; lo stato di degrado delle strutture dovrà essere accertato tramite sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale previa presentazione di opportuna relazione tecnica da parte del richiedente la concessione.

4. Nelle zone omogenee A di cui al successivo art. 34 gli interventi di ristrutturazione edilizia sono divisi in sottocategorie in funzione delle differenti caratteristiche delle singole unità edilizie.

ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a modificare o sostituire l'esistente tessuto edilizio ed urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di

interventi edilizi che comporti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale. Nelle zone A culturali e ambientali sono ammesse solo le modificazioni di quegli elementi che risultano in contrasto con le caratteristiche dell' impianto urbanistico ed edilizio originario .

ART. 16 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

1. Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi , nel rispetto della preesistente maglia viaria.

2. In casi di intervento di demolizione e ricostruzione, la ricostruzione dovrà avvenire in coerenza con le caratteristiche originarie degli edifici da ricostruire, quali la sagoma preesistente, la superficie coperta, gli eventuali elementi di valore stilistico o ambientale, e secondo gli indici e le modalità di intervento fissati dal P.R.G. e dalle presenti norme per ogni singola zona.

ART. 17 - NUOVA EDIFICAZIONE

1. L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità o parte di essa abitabile o agibile.

Il tipo di intervento comprende anche:

- a) ampliamento - inteso come aumento dell'estensione e delle dimensioni orizzontali di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- b) sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta concessione.

ART. 18 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, alla destinazione d'uso esistente dell'immobile o dell'area nel rispetto dei contenuti e delle procedure definite dall'art. 2 della L.R. n. 46/88 come modificato dalla L.R. 6/95.

2. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi e dalle leggi nazionali vigenti in materia.

ART. 19 - NUOVO IMPIANTO

1. L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G. e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- realizzazione di edifici;
 - opere accessorie di arredo urbano.
2. L'intervento di nuovo impianto è soggetto alla approvazione preventiva di P.U.E. di cui al successivo Capitolo IV.

ART. 20 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

1. Comprende gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionali competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas, Aziende Municipalizzate e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, le Aziende concessionarie ai pubblici servizi (gas, acqua, ecc.), nonché le opere poste in essere per iniziativa di enti privati, purchè dirette ad una finalità di ordine generale.
2. Comprende inoltre il complesso delle opere necessarie per la urbanizzazione di nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G.

ART. 21 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

1. Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per la ricerca o lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.
2. Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionali competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

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

ART. 22 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G. si attua mediante interventi urbanistici preventivi, sulle zone espressamente individuate dal Piano, o interventi edilizi diretti nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Sono interventi urbanistici esecutivi :
- i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
 - i Piani per l'edilizia economica e popolare;
 - i Piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;
 - i Piani di recupero di iniziativa pubblica;
 - i Piani particolareggiati di iniziativa privata;
 - i Piani di recupero di iniziativa privata;

- i Programmi integrati di intervento e Programmi di riqualificazione urbana;
 - i Progetti preliminari unitari.
3. Sono interventi edilizi diretti:
- la concessione onerosa;
 - la concessione convenzionata;
 - la concessione gratuita;
 - la autorizzazione edilizia e/o la denuncia di inizio di attività.

ART. 23 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Il P.P. di iniziativa pubblica si applica, ai sensi della L.N. 17/8/42 n° 1150 e della L.R. n° 47/78 e s.m., nell'ambito delle aree e degli edifici individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.
2. L'Amministrazione Comunale, può, con apposita deliberazione, invitare i proprietari delle aree soggette a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a redigere i progetti relativi alle aree in oggetto.
3. Dopo aver preso visione delle proposte progettuali e sentito il parere preventivo della Commissione Edilizia, l'Amministrazione Comunale potrà concedere la delega alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Convenzionato di Iniziativa privata.
4. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica viene approvato ed attuato secondo le procedure di cui gli artt. 20/21/22 della legge Regionale N° 47/78 e s.m.

ART. 24 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (P.E.E.P.)

1. Il P.E.E.P. si applica di norma nelle zone destinate dal P.R.G. a edilizia residenziale nonché nelle zone edificate, ivi compresi i centri storici, su immobili o parti di essi ai sensi della L.N. 865/71 e della L.R. 47/78 e s.m.
2. Il dimensionamento del P.E.E.P. non può eccedere il 70% del fabbisogno di edilizia abitativa calcolato per il decennio successivo alla adozione.
3. Per la formazione e l'approvazione del piano per l'edilizia economica e popolare e delle relative varianti si seguono le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 47/78.
4. Le varianti al P.E.E.P. che lo riducono o che modificano il P.R.G. devono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 6/95.

ART. 25 - PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

1. Il P.I.P. si applica, ai sensi della legge n° 865/71 e della L.R. 47/78 nelle nuove zone produttive, artigianali, industriali, commerciali e turistiche individuate nelle tavole di Piano.

2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 della legge 865/71 per insediamenti produttivi si intendono quelli destinati alle seguenti attività:

- a) Industriali e artigianali;
- b) Turistiche ivi comprese quelle alberghiere e di campeggio;
- c) Commerciali previste dal piano di adeguamento della rete distributiva;
- d) Di trasformazione dei prodotti agricoli ivi compresi i caseifici, gli allevamenti industriali, le cantine sociali;
- e) Di estrazione di cave torbiere di cui alla legge regionale 26/1/1976 n° 8;
- f) Di distribuzione dei carburanti.

3. Le procedure per la formazione e l'approvazione ed attuazione dei P.I.P. sono quelle previste all'art. 21 della L.R. 47/78.4 e dall'art. 27 della L.N. 865/71 e dall'art. 24 L.R. 47/78.

ART. 26 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

1. I Piani di recupero di iniziativa pubblica sono individuati con apposita deliberazione nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente; quelli di iniziativa privata possono essere proposti dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, e sono disciplinati per la loro approvazione ed attuazione, dal Titolo IV della legge 5/8/78 n°457 , con le modalità di cui all'art. 21 della L.R. n° 47/78 e s.m.

ART. 27 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G. salvo quanto previsto al successivo art. 51 comma 5 .

2. Il Comune, con deliberazione consiliare, invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato.

3. Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito, i proprietari dovranno predisporre il progetto del piano nonché lo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, di cui all'art. 30 delle presenti norme.

ART. 28 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO – PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. I Programmi integrati di intervento si applicano nelle zone individuate dal P.R.G. I contenuti, le modalità di applicazione sono disciplinati dagli artt. 20 e 21 della Legge Regionale n° 6/95.

2. I Programmi di Riqualificazione Urbana si applicano nelle zone individuate dal P.R.G. I contenuti, le modalità di applicazione sono disciplinati dalla Legge Regionale n°19/98.

ART. 29 - PROGETTI UNITARI PRELIMINARI

1. Nelle zone omogenee B e D, ove specificato dalle tavole di P.R.G., il rilascio di concessioni edilizie é subordinato alla approvazione di un Progetto Unitario Preliminare con i contenuti tipici del P.U.E. come specificati al successivo art. 31 , qualora richiesto dalle dimensioni dell'area interessata ed dalla necessità di opere di urbanizzazione .

2. Successivamente all'approvazione da parte della Giunta Municipale del progetto, il richiedente dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da allegarsi alla concessione convenzionata, con il quale si impegna alla cessione e realizzazione delle aree ed opere di Urbanizzazione primaria e secondaria secondo le quantità e le modalità previste in ciascun caso dal successivo art. 48 .

ART. 30 - CONVENZIONI URBANISTICHE

1. La convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale relativa ai P.U.E. di iniziativa privata deve essenzialmente prevedere:

- a) La cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 32 ;
- b) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) Gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- d) I tempi di realizzazione delle fasi di intervento e le modalità tecniche unzionali alla autonomia delle fasi stesse;
- e) I termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- f) Le sanzioni convenzionali a carico dei concessionari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal Piano.

ART. 31 - ELEMENTI DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. I Piani Particolareggiati di cui alle presenti norme devono contenere i seguenti elementi:
- a) Schema di convenzione con l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, relativamente al numero degli abitanti o degli addetti insediabili, con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - b) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;

- c) Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000 nonché l'elenco catastale delle proprietà e nel caso dei piani particolareggiati pubblici l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona prima e dopo l'intervento con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) Stato di fatto contenente tra l'altro:
 - 1) il rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose;
 - 2) costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - 3) elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - 4) viabilità e toponomastica ;
 - 5) altri eventuali vincoli;
- f) Documentazione fotografica del terreno con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) Planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per soste e parcheggio;
- h) Indicazione eventuale di prescrizioni planivolumetriche e funzionali quali sezioni, profili, tipologie edilizie, destinazioni d'uso, ecc...
- i) Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica) con relativa previsione di spesa;
- l) Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine con relativa previsione di spesa;
- m) Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- o) Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno secondo le prescrizioni di cui al successivo art.101;
- p) Dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone soggette al vincolo idrogeologico/forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica.

2. Per i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art.4 della legge 18/4/1962 n° 167 e all'art. 27 quarto comma della legge 22/10/1971 n° 865.

3. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, i Piani delle Aree da destinare a Insediamenti Produttivi ed i Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica possono limitarsi agli elementi di cui alle lettere a), b), c), d), g), h), i), l), m), n), o) del presente articolo oltre a quelli stabiliti dalla legislazione statale.

ART. 32 - AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Nelle zone residenziali le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificate al fine della loro previsione nell'ambito dei P.U.E. nel rapporto mq/abitanti insediabili convenzionali.

Per il calcolo degli abitanti insediabili convenzionali si procederà secondo la seguente metodologia:

1) Nelle zone di saturazione, completamento e di espansione o ristrutturazione urbanistica non sottoposte a progettazione concertata:

$$\mathbf{n^{\circ} \text{stanze} = V \text{ max costruibile} \times 0,80 / 100 \text{ mc.};}$$

$$\mathbf{n^{\circ} \text{abitanti} = n^{\circ} \text{stanze} \times 0,75}$$

dove :

- 0,80 = indice di sottoutilizzo volumetrico

- 0,75 = indice di affollamento

2) Nelle zone di espansione o ristrutturazione urbanistica sottoposte a progettazione concertata :

$$\mathbf{n^{\circ} \text{stanze} = V \text{ max costruibile} / 100 \text{ mc.};}$$

$$\mathbf{n^{\circ} \text{abitanti} = n^{\circ} \text{stanze} \times 0,75}$$

dove :

- 0,75 = indice di affollamento

2. Le aree di urbanizzazione sono così quantificate ad integrazione di quanto previsto dall'art. 46 della L.R. n° 47/79 e s.m.

1) aree di urbanizzazione primaria:

- strade: secondo progetto;
- parcheggi pubblici e spazi di sosta nella misura complessiva di mq. 5 x ab. convenzionale insediabile;
- verde attrezzato nella misura complessiva di mq. 4 x ab. convenzionale insediabile;

2) aree di urbanizzazione secondaria:

- aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne nella misura complessiva di mq.6 per abitante convenzionale insediabile;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura di mq. 2,8 per abitante convenzionale insediabile;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di mq.1,2 per abitante convenzionale insediabile;

- gli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport nella misura di mq. 8 per abitante convenzionale insediabile.

3. Nei P.U.E. relativi all'insediamento residenziale le aree di urbanizzazione da destinare al verde e ai parcheggi da cedere al Comune non potranno essere inferiori a mq.17 per abitante insediabile. Le aree per l'istruzione, per attrezzature comuni e per il culto, per un totale di mq.10 per abitante insediabile, potranno essere monetizzate secondo criteri che saranno determinati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

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

5. Nei P.U.E. relativi ad insediamenti produttivi le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità non possono essere inferiori al 15% della superficie territoriale (St) di tali insediamenti di cui il 5% per parcheggio di urbanizzazione primaria, il 4% di verde primario e il restante 6% per verde pubblico e attività collettive di urbanizzazione secondaria.

6. Nei P.U.E. che prevedono insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici o privati, le aree da cedere non possono essere inferiori a mq. 100 (di cui 40 per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, mq. 20 di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione primaria e 40 mq. di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione secondaria) per ogni 100 mq. di superficie utile (Su) di tali attività.

7. La cessione delle aree di urbanizzazione secondaria di cui ai precedenti commi può essere parziale qualora le dimensioni o le caratteristiche dell'insediamento proposto nel P.U.E. non ne consentano l'individuazione completa. La quota in difetto rispetto ai minimi di legge verrà monetizzata. Il Consiglio Comunale definirà, con apposito atto, i casi ed i criteri che orienteranno l'Amministrazione Comunale nel concedere o meno la possibilità di monetizzazione di cui sopra.

8. Nel caso in cui l'ubicazione delle aree di cui ai precedenti commi sia individuata dalle planimetrie di P.R.G., le eventuali eccedenze, rispetto alla quantità minima di cui ai commi precedenti, saranno valutate nel computo degli oneri di urbanizzazione. La quantità di aree in difetto rispetto ai minimi di legge saranno invece localizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale.

9. E' concessa la possibilità di cessione al comune di aree per l'urbanizzazione secondaria anche al di fuori della superficie territoriale del P.U.E. purchè tali aree siano destinate dal P.R.G. a servizi pubblici .

ART. 33 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. In tutte le zone di territorio comunale ove non sia prescritto il Piano Urbanistico Esecutivo ed in quelle disciplinate da piani esecutivi approvati, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:

- a) Concessione onerosa o convenzionata;

- b) Concessione gratuita;
 - c) Autorizzazione edilizia e/o denuncia di inizio di attività edilizia.
2. L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle seguenti norme.

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

ART 34 - INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI STORICI SOTTOPOSTI A DIVERSO GRADO DI TUTELA

1. Il P.R.G. promuove la tutela, il recupero e la valorizzazione, del patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico, testimoniale, e ambientale, definendo, in applicazione dell'art. 36 della L.R. 47/78, all' art. 17 della L.R. n° 6/95 e del Piano Territoriale Paesistico Regionale, i seguenti ambiti di tutela:

a) **Zona omogenea A0: C. Storico di Monticelli**

Edifici, aree e complessi insediativi costituenti il tessuto edilizio urbano del Centro Storico di Monticelli.

Le caratteristiche degli edifici e le relative discipline di intervento e di uso sono definite dagli elaborati della disciplina particolareggiata del Centro Storico allegata alla presente Variante al P.R.G. vigente, di cui fa parte integrante.

b) **Zona omogenea A1: Tessuto storico principale**

Edifici, aree e complessi insediativi costituenti il tessuto urbanistico di maggior interesse storico, costituito da tipologie edilizie significative e situato nel Capoluogo, al di fuori dei perimetri della zona A0, e nei centri frazionali .

Le caratteristiche delle unità edilizie, la relativa destinazione d'uso e la disciplina d'intervento, sono state riportate nelle Tavv. di analisi e di progetto N° P5.1/2/3/4 .

Gli interventi edilizi saranno anche disciplinati da quanto specificato nei successivi articoli.

c) **Zona omogenea A2: Tessuto storico minore**

Edifici ed aree costituenti il tessuto urbanistico composto da edifici minori fortemente degradati e/o compromessi da un punto di vista tipologico, situato nei centri frazionali e nel Capoluogo, il cui valore storico è da individuarsi nella morfologia di insieme di tipo lineare costituente cortine edilizie continue su spazi pubblici o privati di uso comune;

Le caratteristiche delle unità edilizie, la relativa destinazione d'uso e la disciplina d'intervento, sono state riportate nelle Tavv. di analisi e di progetto N° P6.1/2/3/4.

Gli interventi edilizi saranno anche disciplinati da quanto specificato nei successivi articoli.

d) **Zone omogenee A3: complessi rurali di valore storico**

Edifici e complessi insediativi di carattere storico ed artistico non costituenti tessuto urbanistico, localizzati nel territorio agricolo :

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

e) **Elementi di valore testimoniale.**

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

La loro individuazione avviene nelle tavv. P2 e P3, la disciplina di intervento è definita dal successivo articolo 41.

f) **Complessi insediativi di interesse ambientale.**

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

Le caratteristiche delle unità edilizie e la disciplina d'intervento sono indicate nelle schede di analisi allegate all'elaborato E3/P e la disciplina d'uso e d'intervento è definita dalle schede di progetto del medesimo elaborato, nonché da quanto specificato nei successivi articoli.

ART. 35 - AMBITI DI APPLICAZIONE DELLE SINGOLE CATEGORIE DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO

1 Il recupero edilizio degli edifici ricadenti nelle zone A1/A2/A3 O negli Insediamenti di valore Testimoniale e Ambientale, di cui al precedente articolo, avviene attraverso le seguenti categorie di intervento desunte dalla L.R. n° 47/78 e s. m., opportunamente integrate da sottocategorie definite in relazione alla qualità del patrimonio edilizio esistente nel territorio :

- Restauro scientifico A1
- Restauro e risanamento conservativo A2A
- Restauro e risanamento conservativo A2B
- Ripristino tipologico A2C
- Demolizione senza ricostruzione A2D
- Recupero e risanamento delle aree libere A2E
- Ristrutturazione edilizia A3A

- Ristrutturazione edilizia A3B
- Ristrutturazione edilizia A3C
- Ristrutturazione edilizia A3D
- Ripristino edilizio A3E

2. Gli interventi di restauro scientifico (A1) riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o specifici caratteri architettonici o artistici, comprese le unità vincolate dalla Sovrintendenza ai Monumenti ai sensi della legge n° 1089/39 .

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (A2) riguardano le unità edilizie che pur non presentando particolari pregi architettonici e/o artistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico, per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, che per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di risanamento conservativo si suddividono in:

A) Restauro e risanamento conservativo tipo A (A2A)

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

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

Il tipo di intervento prevede:

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

d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico/sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Sono ammessi:

a) le modifiche all'aperture sui fronti interni (non prospettanti cioè su vie di uso pubblico) a condizione che introducano un sostanziale miglioramento alle condizioni igieniche degli edifici, non distruggano o occultino particolari architettonici, mantengano o costruiscano l'unitarietà del prospetto;

b) le modifiche della partizione dell'edificio in unità d'uso (residenze, uffici, negozi, sedi di enti ecc);

c) gli abbattimenti delle tramezzature e comunque delle murature non determinanti per il riconoscimento della tipologia dell'edificio;

d) la divisione dei locali con tramezzature leggere tali da non impedire la comprensione unitaria degli spazi qualora presentino elementi architettonici e stilistici di pregio. Le soluzioni proposte dovranno essere precisamente descritte, nei materiali e nelle relazioni con gli elementi originari, nel progetto per l'ottenimento dell'autorizzazione comunale;

e) la creazione dei locali igienico sanitari, anche ad areazione forzata, purchè tali opere vengano eseguite nel rispetto di elementi architettonici e/o decorativi su pareti o soffitti;

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

B) Restauro e risanamento conservativo tipo B (A2B)

Riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che tuttavia fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico.

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

Il tipo di intervento prevede:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono consentite su di essi modifiche non sostanziali purchè siano salvaguardati eventuali elementi di particolare valore stilistico; sui fronti interni sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto ;

- il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda; gli interventi sulle murature portanti interne, sia nel caso di nuove aperture nei muri esistenti che in quello di nuovo intervento strutturale dovrà essere tale da rispettare in modo sostanziale l'impianto tipologico originario;

- b) Il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. Nel caso in cui le unità edilizie per le quali la disciplina particolareggiata, di cui agli elaborati di progetto P5n ,P6n, E2/P prevede interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, divengano irrecuperabili in seguito a processi di palese degrado o per crollo, sono consentiti unicamente interventi di ripristino tipologico A2C.

C) Ripristino tipologico (A2C)

Riguarda le unità edilizie fatiscenti in cattive condizioni statiche o parzialmente demolite per le quali è però possibile ricostruire la rilevanza tipologica, strutturale omorfologica originaria, e quelle in cui gli elementi di pregio meritevoli di restauro o ripristino sono limitati a singole parti ancora riconoscibili o documentabili

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

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

Nelle zone A1 e A2 di cui al successivo art. 37 sottoposte a disciplina particolareggiata gli aspetti architettonici o tipologici vincolati al ripristino sono da intendersi soltanto quelli che, all'interno di una stessa unità minima di intervento, costituiscono elemento di pregio ancora riconoscibile o documentabile fatta esclusione, quindi, di tutte quelle parti prive di valore architettonico e ambientale, per le quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia purché tendenti al sostanziale rispetto e alla valorizzazione delle unità edilizie nel loro insieme.

D) Demolizione senza ricostruzione (A2D)

Riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie quali superfetazioni, e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

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

E) Recupero e risanamento delle aree libere (A2E)

Riguarda le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie di rilevante importanza storica, morfologica o ambientale quali giardini, aie e cortili con particolari lastricature, sia

che abbiano mantenuto il loro assetto originario sia nel caso che abbiano subito alterazioni che ne hanno stravolto le caratteristiche .

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

5. Gli interventi di ristrutturazione (A3) riguardano le unità edilizie civili prevalentemente di antica formazione che non posseggono alcun pregio architettonico ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico; gli edifici di recente costruzione per i quali si richiedono interventi finalizzati ad una loro maggiore integrazione ambientale e gli edifici rurali (rustici, stalle, barchesse, portici etc.), per i quali si prevede il recupero o la trasformazione delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (A3) sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare, salvo quanto prescritto ai punti successivi, ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

7. Nelle zone omogenee di tipo A e per gli interventi su edifici di valore storico Testimoniale o ambientale , gli interventi di ristrutturazione edilizia, in funzione delle differenti caratteristiche delle unità edilizie, sono raggruppati all'interno delle seguenti sottocategorie :

A) Ristrutturazione edilizia: tipo A (A3A)

Riguarda gli edifici di antica origine in buono o mediocre stato di conservazione costituiti da tipologie edilizie incerte o non classificabili e comunque non significative da un punto di vista tipologico, e gli edifici di recente origine realizzati per sostituzione di altri preesistenti o per saturazione di spazi un tempo ineditati.

Il tipo di intervento prevede:

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

B) Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale: tipo B (A3B)

Riguarda gli edifici in buono o mediocre stato di conservazione costituiti, in parte, da elementi architettonici originari significativi da un punto di vista ambientale, la cui consistenza e caratteristiche tipologiche ne consentono il sostanziale mantenimento.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per gli elementi originari di particolare valore stilistico;
- b) il ripristino, la sostituzione o la riproposizione di elementi strutturali e distributivi della tipologia, fermo restando la superficie coperta esistente, la forma e la pendenza delle coperture, il rispetto dei ritmi e delle proporzioni degli elementi costituenti lo schema di orditura originario delle fronti quali finestre, logge, cornicioni, ecc.;
- c) la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti quali corpi scala, impianti tecnologici, igienico sanitari, collegamenti collettivi orizzontali, nel rispetto comunque degli elementi stilistici di valore.
- d) l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fissa la quota di gronda.

C) Ristrutturazione edilizia per l'adeguamento igienico sanitario dei corpi edilizi: tipo C (A3C)

Riguarda gli edifici in mediocre o pessimo stato di conservazione, o comunque privi, per consistenza o per caratteristiche igieniche e funzionali, dei minimi requisiti indispensabili agli utilizzi consentiti dalle presenti norme.

Il tipo di intervento prevede, in aggiunta a quanto contemplato nella precedente lettera A), le seguenti opere finalizzate all'adeguamento fisico e funzionale delle unità immobiliari degradate:

- a) il risanamento delle unità edilizie mediante demolizione e ricostruzione delle parti strutturali degradate e non recuperabili, con il mantenimento della forma e dei rapporti di copertura preesistenti salvo i casi di ampliamento ammessi alle successive lettere b) e c);
- b) l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti dal Regolamento Edilizio vigente per ogni singola categoria di locale, anche con l'innalzamento della quota di gronda; l'altezza del fabbricato dovrà essere rapportata a quella degli edifici circostanti e non potrà comunque superare il numero dei piani utili preesistenti al momento dell'adozione della presente Variante;
- c) l'aumento del volume lordo preesistente non superiore a 36 mc per unità immobiliare, finalizzato all'adeguamento igienico e funzionale delle unità immobiliari già destinate all'uso abitativo alla data di adozione della presente Variante tramite la realizzazione dei servizi igienico - sanitari mancanti, qualora sia comprovata l'impossibilità fisica, tecnica o funzionale di reperire tali spazi all'interno dei fabbricati esistenti.

Ogni ampliamento è consentito solo sul fronte secondario degli edifici, e dovrà avvenire sempre nel rispetto dei caratteri ambientali esistenti nella zona omogenea.

Le unità immobiliari facenti parte di unità edilizie a schiera, o comunque di tipo seriale che hanno conservato caratteri unitari, potranno usufruire degli incrementi volumetrici soltanto all'interno di soluzioni progettuali riguardanti l'intero blocco edilizio.

Per gli altri casi è permesso l'ampliamento delle singole unità edilizie nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile per le distanze dai confini.

Non potrà in ogni caso essere superato il rapporto di copertura del 65% verificato complessivamente sul lotto di pertinenza dell'unità edilizia.

In tutti gli interventi contemplati nel presente punto dovrà essere perseguita la coerenza delle soluzioni proposte con le finalità generali di salvaguardia dei valori architettonici, stilistici ed ambientali delle zone storiche.

D) Ristrutturazione edilizia per l'integrazione tipologica e formale dei corpi edilizi nel contesto morfologico circostante: tipo D (A3D)

Riguarda gli edifici di antica origine che sono stati negli anni passati sottoposti ad interventi di ristrutturazione parziale che ne hanno alterato l'aspetto originario con elementi incongrui al linguaggio architettonico tradizionale e che ora necessitano di interventi edilizi finalizzati ad una loro maggiore integrazione stilistico-formale con il linguaggio architettonico locale.

Il tipo d'intervento prevede in aggiunta a quanto contemplato per le ristrutturazioni di tipo A, e qualora le opere interessino anche le facciate; degli edifici, la realizzazione di interventi finalizzati alla eliminazione degli elementi e dei materiali stilisticamente incongrui.

In particolare si prevede:

a) interventi finalizzati alla rilettura dei pieni e dei vuoti costituenti la facciata principale prospiciente la strada pubblica o spazi ad uso collettivo ed al raggiungimento di un equilibrio formale unitario e coerente con la cortina edilizia a cui appartiene l'edificio, o con gli schemi tipologici di facciate tradizionali;

b) l'eliminazione degli elementi architettonici, di arredo e la modifica delle aperture (quali accessi carrai, luci di negozi), incongrui per la forma e per i materiali utilizzati, a quelli indicati nell'apposito abaco allegato al "Regolamento per l'arredo urbano" di cui al successivo art. 38 lettera h.

E) Ripristino edilizio (A3E)

Riguarda gli edifici fatiscenti ed irrecuperabili privi di valore tipologico e non dotati di elementi stilistici di rilievo, quelli già completamente demoliti per i quali si rende necessaria la ricostruzione dell'assetto volumetrico originario e gli edifici incongrui al tessuto edilizio quali capannoni di recente costruzione etc..

Il tipo di intervento prevede:

a) per gli edifici antichi :

la ricostruzione della struttura edilizia preesistente con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato o nell'intorno di appartenenza con la sostanziale riproposizione della sagoma e dei principali elementi architettonici originari, e nel rispetto della morfologia edilizia preesistente, eventualmente incrementata di quanto necessario per consentire le altezze minime come da regolamento edilizio ;

b) per gli edifici incongrui con il tessuto edilizio storico :

la ricostruzione del volume geometrico preesistente nel rispetto di un progetto planivolumetrico approvato preventivamente alla concessione edilizia che tenga conto delle altezze del contesto edilizio, e si armonizzi alla morfologia di insieme .

c) la dotazione di autorimesse o di parcheggi privati come fissata dal successivo art. 40 salvo sia dimostrata l'impossibilità tecnica del loro realizzo per carenza di spazio o per specifiche condizioni di vincolo;

d) la cessione o la monetizzazione, a parere dell'Amministrazione Comunale, di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile (Su).

ART. 36 - ZONE A2: TESSUTO STORICO MINORE

1. La tutela degli edifici e delle aree costituenti il tessuto storico minore avviene attraverso la classificazione dei tipi edilizi raggruppati in comparti di intervento omogenei contenuta negli elaborati P6 all'interno dei quali vanno applicati i seguenti indirizzi progettuali :

1)- Comparti di ristrutturazione edilizia

Nei comparti di ristrutturazione come individuati nelle tavole specifiche , le singole unità edilizie possono essere sottoposte a tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia come descritte al precedente articolo 35, purché ne sia verificata , per ciascuna, in sede di richiesta di concessione edilizia l'esistenza dei requisiti descritti al medesimo articolo, che giustificano ogni modalità di intervento . Nell'ambito del progetto potranno essere meglio definiti i confini di ogni unità edilizia apportando modifiche e correzioni . Gli edifici privi di valore saranno sottoposti alla disciplina di cui al successivo art. 38 comma 1 lettera b .

2) - Unità edilizie sottoposte a specifica categoria di intervento

Alcune unità edilizie sono direttamente sottoposte a specifica categoria di intervento che sono vincolanti per i successivi interventi edilizi salvo il verificarsi dei casi di cui al successivo art. 37 comma 3° .

3) - Spazi liberi incolti , giardini o pertinenze di pregio , orti.

Gli spazi liberi sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo art. 38 .

ART. 37 - ZONE A1/A2 /A3 NORME GENERALI DELLA DISCIPLINA DI INTERVENTO

1. Nelle zone A1/A2 /A3 la Disciplina Particolareggiata individua le unità edilizie alle quali viene assegnata una specifica categoria di intervento, restando inteso che sono sempre ammissibili le categorie di intervento più vincolistiche rispetto quella assegnata.

Alle unità edilizie prive di valore storico, architettonico ed artistico, non viene assegnata alcuna categoria di intervento. Tali unità saranno, pertanto, sottoposte alla norma di cui al successivo art. 38 . Per unità edilizia si intende, ai fini delle presenti norme, un edificio unitario dal punto di vista tipologico, architettonico e costruttivo e che può comprendere una o più unità immobiliari.

2. I singoli progetti di intervento riguardanti gli eventuali edifici con facciata unitaria identificati negli elaborati di Piano dovranno tener conto:

a) della necessità di individuare, nei grafici di analisi dello stato di fatto e in quelli di progetto, la struttura originaria dei rapporti con le unità di intervento confinanti, definendo le superfetazioni e le alterazioni di tali rapporti, proponendo soluzioni, anche parziali, per il ripristino degli stessi;

b) della necessità di rendere coerenti le caratteristiche architettoniche dell'edificio interessato dall'intervento a quelle degli edifici compresi adiacenti.

3. Qualora risulti che alcuni edifici o per parte di essi, non siano rappresentati, per errore cartografico, sugli elaborati della disciplina particolareggiata, oppure durante i rilievi preliminari, per l'impossibilità all'accesso interno all'unità edilizia, si sia erroneamente attribuita ad essa la presenza o l'assenza di elementi architettonici, strutturali, e decorativi di pregio inesistenti o di diversa qualità da quella stimata , comportando ciò l'applicazione di una categoria di intervento in contrasto con i criteri di classificazione enunciati al precedente art. 35 , potrà essere formulata una nuova proposta di categoria di intervento su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, che sarà approvata dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art. 21 della Legge n°47/78 e s.m., previa presentazione di adeguata documentazione grafica e fotografica riguardante la reale struttura edilizia e tipologica dell'edificio in oggetto.

ART. 38 - ZONE A1/A2/A3 : NORME INTEGRATIVE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1. All'interno delle zone storiche A1, A2, A3 valgono le seguenti prescrizioni:

A) Spazi liberi

- Gli spazi liberi di pertinenza di ciascuna unità edilizia sono inedificabili salvo i casi di ampliamento delle unità edilizie ammessi dalle presenti norme, e di costruzione di autorimesse ai sensi della successiva lettera b) e che potranno avvenire esclusivamente all'interno degli spazi non vincolati al recupero ed alla valorizzazione di cui ai successivi alinea , é inoltre ammessa la realizzazione di spazi di sosta privati o box, nella misura massima richiesta dall'art. 100 per ciascuna funzione insediabile, purché sia rispettato il Rapporto di Copertura complessivo del 60%.

- Negli spazi verdi di pregio e gli spazi cortilizi da tutelare sono ammissibili solo gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione del patrimonio vegetazionale esistente : sono

ammesse le sostituzioni di esemplari ammalati secondo le procedure di cui al successivo art. 79 ;

Gli spazi cortilizi saranno mantenuti nel loro assetto e pavimentati con materiali idonei (cotto, ciotoli, pietre, ghiaietto, tappeto erboso). Nel sottosuolo degli spazi cortilizi potranno essere realizzate autorimesse interrato purché ciò non comporti la variazione delle quote esistenti e l'abbattimento di alberi ed essenze di pregio.

- Nelle aree incolte o destinate ad usi ortivi comprese nelle zone A2 é ammessa la realizzazione di piccoli edifici destinati al deposito attrezzi che non superino l'altezza di mt. 2,50 nel rispetto dell'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq..
- E' inoltre ammessa la realizzazione di spazi di sosta privati o box, nella misura massima richiesta dall'art. 100 per ciascuna funzione insediabile, purché sia rispettato il Rapporto di Copertura complessivo del 60%.

B) Edifici privi di valore

Nelle zone A1, A2, A3 gli edifici privi di valore storico ed architettonico, ai quali nelle tavole di progetto della disciplina particolareggiata non è assegnata alcuna categoria di intervento, possono essere soggetti a tutti i tipi di intervento previsti al precedente art. 35, nonché ad interventi di demolizione e ricostruzione del volume lordo preesistente senza che sia superato sul lotto di pertinenza il 10% del rapporto di copertura preesistente e le altezze del nuovo edificio siano in accordo con quelle dei corpi edilizi circostanti; in tale caso andranno verificate le sole distanze dai fabbricati di proprietà che dovranno rispettare le norme previste dal Codice Civile.

La ricostruzione potrà avvenire anche tramite interventi di accorpamento delle unità edilizie preesistenti e in questo caso sarà finalizzata:

- al risanamento e riordino degli spazi liberi;
- alla ricomposizione morfologica dei complessi edilizi;
- all' eventuale reperimento di spazi per autorimesse o di altri spazi accessori al servizio delle unità immobiliari principali.

La ricostruzione dovrà comunque rispettare gli edifici circostanti di valore architettonico mantenendo da essi opportune distanze, salvaguardando le visuali, ed utilizzando materiali compatibili.

C) Superfettazioni

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

D) Cantine e autorimesse interrato

E' consentita, fatta eccezione per gli interventi di restauro scientifico, la realizzazione di cantine e/o di autorimesse interrato all'interno o all'esterno della proiezione orizzontale

degli edifici, nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli edifici medesimi e delle aree libere di pertinenza.

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

E) Coperture

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato con tegole curve in laterizio di tipo tradizionale (coppi) o altri materiali tipici del luogo.

I tetti saranno, di norma, realizzati a falde con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali.

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

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

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

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

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

Nel caso di recupero all'uso residenziale o ad attività connesse, di solai soffitte, è consentita la realizzazione di terrazze ottenute attraverso il taglio di una porzione del tetto: in tale caso l'inizio del taglio dovrà distare almeno ml. 2,00 dalla estremità della gronda e la superficie della terrazza non potrà superare la decima parte della superficie coperta della unità edilizia; tale soluzione è consentita esclusivamente per i fabbricati sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia e preferibilmente sulle falde rivolte verso spazi interni.

F) Fronti esterne ed interne

Le pareti nelle quali per norma possono essere modificate le aperture, dovranno essere oggetto sia di uno studio filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi. Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti (in caso di ripristino, ristrutturazione o ricostruzione), per la realizzazione di vetrine o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) la dimensione sarà rapportata alla superficie della fronte ed alle aperture preesistenti, tenendo conto anche dei caratteri degli edifici circostanti;
- b) andrà realizzata la salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte.
- c) Le superfici murarie dovranno essere ripristinate nel loro assetto originario, intonacate al civile o a conci lapidei o mattoni facciavista, mediante l'adozione di materiali e tecniche tradizionali.

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

Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme emateriali originari; nel caso di ampliamenti, ripristini e nuovi interventi tali elementi potranno essere riproposti, con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretrino quelle tradizionali.

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

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

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

Non è consentito l'uso di:

- a) alluminio anodizzato;
- b) tapparelle in legno, plastica o altro;
- c) saracinesche orizzontali o verticali ad esclusione del caso in cui il loro utilizzo sia giustificato da seri motivi di sicurezza;
- d) portoni basculanti in lamiera sulle fronti prospicienti spazi pubblici;

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

Limitatamente agli edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi, sui fronti interni, nuovi balconi a sbalzo, ballatoi, scale esterne e pensiline sopraporta di limitata estensione .

G) Edifici di origine rurale

Negli interventi riguardanti edifici di origine rurale quali: fienili, barchesse, portici etc, vanno osservati negli interventi edilizi i seguenti indirizzi:

- a) Qualunque intervento edilizio ammesso deve avvenire nel rispetto dei principali elementi architettonici che caratterizzano l'edificio;
- b) I tamponamenti dovranno sempre essere realizzati con arretramento rispetto il filo di allineamento dei pilastri o, se sullo stesso piano, andranno nettamente staccati da questi con tagli ed aperture: sono comunque da preferirsi tamponamenti all'interno dei quali prevale la superficie vetrata .
- c) Il tamponamento di eventuali superfici in mattoni a gelosia , che andranno salvaguardate, dovrà essere con serramento a vetri o, se in muratura, dovrà arretrare di quanto necessario ad acconsentire la realizzazione della finitura della superficie di tamponamento .

- d) Sono vietati i tamponamenti totali di portici antistanti le unità edilizie principali.
- e) Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici di origine rurale di tipo produttivo dovranno operare in modo che i tamponamenti dei portici siano parziali e salvaguardino almeno il 50% del loro volume lordo .

H) Controllo dell'ornato

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

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

Il regolamento costituirà approfondimento degli indirizzi progettuali prima descritti.

ART. 39 - DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE A1 - A2 - A3

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

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

Nelle zone A1 dei Centri Frazionali é consentito il mantenimento delle attività rurali esistenti.

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

- 1) Interventi comportanti l'insediamento di nuove funzioni extraresidenziali attraverso la trasformazione di superficie a destinazione residenziale preesistente alla data di adozione della presente variante come certificata da licenza, concessione o autorizzazione edilizia, o in mancanza, da classificazione catastale o da altra documentazione probante:

sono ammissibili solo per variazioni dalla funzione residenziale alle funzioni B2/B3/B4/B5/B9 e alle funzioni commerciali nel rispetto della specifica disciplina elencata al successivo comma;

2) Interventi comportanti trasformazione d'uso nell'ambito di categorie funzionali extraresidenziali preesistenti alla data di adozione della presente variante e certificata come al precedente punto:

sono ammissibili solo se non comportano un aumento del carico urbanistico come quantificato nella tabella allegata al successivo comma 3°;

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

sono ammissibili per le categorie B1/B4/B8/C, nella misura massima del 20% della SU esistente adibita all'uso extraresidenziale, per le rimanenti nella misura massima del 50%.

3. Al fine della disciplina delle variazioni d'uso ad ogni funzione extraresidenziale viene attribuito un punteggio proporzionale al carico urbanistico da essa indotto:

FUNZIONI INSEDIABILI

GRADUATORIA NEL CARICO URBANISTICO INDOTTO

- A	FUNZIONE ABITATIVA	0 p.
- B	FUNZIONI TERZIARIE:	
- B1	Uffici Pubblici e privati con Su > di mq. 150	6 p.
- B2	Uffici Pubblici e privati con Su < di mq. 150	3 p.
- B3	Pubblici esercizi	3 p.
- B4	Pubblici esercizi comportanti grande affluenza di pubblico	7 p.
- B5	Artigianato di servizio	3 p.
- B6	Attività produttive laboratoriali con sup. utile < a mq. 200	4 p.
- B7	Attività produttive laboratoriali e rurali con sup. utile > a mq. 200	5 p.
- B8	Studi professionali con Su > mq. 100	4 p.
- B9	Studi professionali con Su < a mq. 100	2 p.
- C	FUNZIONE ALBERGHIERA	6 p.

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

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

5. Al fine delle verifiche di cui al precedente comma 4°, si definisce compatibilità insediativa delle funzioni extraresidenziali con il tessuto edilizio, la possibilità di effettuare trasformazioni d'uso

di ampiezza tale da comportare la necessità di posti auto privati, quantificati nel rispetto del successivo articolo 40 , che possa trovare risposta utilizzando gli spazi liberi esistenti o creando nuove autorimesse all'interno dell'edificio o interrato, o in spazi privati allo scopo utilizzati sempre nel rispetto delle presenti norme.

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

6. Destinazioni d'uso nelle zone A3

La destinazione d'uso degli edifici e complessi insediativi di carattere storico ed artistico non costituenti tessuto urbanistico localizzati nel territorio agricolo di tipo A3 (elaborato E2/P) é quella, di norma, ammessa dalle classificazioni di Piano relative alle zone agricole all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi.

Si applicano, comunque, riguardo la possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, le disposizioni di cui al successivo art. 64 .

ART. 40 - STANDARDS DI PARCHEGGIO PRIVATO P3 NELLE ZONE A1/A2

1. Gli interventi comportanti modifica di destinazioni d'uso, con o senza opere, necessitano dei seguenti spazi di parcheggio così dimensionati per ciascuna categoria funzionale; per le attività commerciali valgono le specifiche norme.

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

ART. 41 - EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

1. All'interno delle tavv. di Piano sono individuati i seguenti edifici ed i manufatti che rivestono importanza testimoniale e che pertanto vanno conservati nel rispetto delle prescrizioni successivamente riportate.

N° INSEDIAMENTO	LOCALITA'	TIPOLOGIA
1/1A	Zilocca	Edificio rurale in linea
2/1A		Edificio rurale in linea
3/1A	Rottino	Edificio rurale in linea
4/1A	Cà Bonissima Grande	Palazzina '900
5/1A	Cà Zangrandi	Edificio rurale in linea
6/1A	Cascinette	Edificio rurale in linea
7/1A	Cascinette	Rustico
8/1A	Scaranchi	Rustico
18/1A	S. Nazzaro	Palazzina '900
1/1A		Palazzina '900
3/1A	Cà Massari	Edificio rurale in linea
4/1A	Pomida	Edificio rurale in linea
UNITA' DI PAESAGGIO 1B		
1/1B	(Olza)	Abitazioni bracciantili e/o di pescatori
3/1B	Pelizzola	Edificio rurale in linea
4/1B		Edificio rurale in linea
5/1B		Edificio rurale in linea
6/1B		Edificio rurale in linea
7/1B	Scaranchi	Palazzina '900
8/1B		Edificio rurale in linea
9/1B	Valmontana	Edificio rurale in linea
10/1B	Valmontana	Edificio rurale in linea
11/1B		Edificio rurale in linea
12/1B		Edificio rurale in linea
13/1B		Edificio rurale in linea
14/1B	Cascina Dosso	Edificio rurale in linea
15/1B		Edificio rurale in linea

16/1B	Case Giovanengo	Palazzina '900
17/1B		Edificio rurale in linea
18/1B	(Olza)	Edificio rurale in linea
19/1B	Cascina Lite	Corte ad L
20/1B	(Pozzo)	Edificio rurale in linea
21/1B	(Pozzo)	Edificio rurale in linea
22/1B		Edificio rurale in linea
23/1B	(Fogarole)	Edificio rurale in linea
24/1B	Casa Paletta	Edificio rurale in linea
25/1B	Bassanine	Edificio rurale in linea
26/1B	Bassanine	Corte ad L
27/1B	(Fogarole)	Edificio rurale in linea
51/1B		Edificio rurale in linea
1/1B	Cascina Sparasacchi	Corte ad L - colombaia
5/1B	Cascina Bardelli	Edificio rurale in linea
10/1B	Cascina Volpini	Edificio rurale in linea
12/1B	Colombarola	Corte ad L
13/1B		Edificio rurale in linea
14/1B	Olza	Palazzina '900
15/1B	Olza	Palazzina '900
16/1B	Fogarole	Palazzina '900
17/1B	Boschi	Edificio rurale in linea
19/1B	Boschi	Edificio rurale in linea
13/1B	Olza	Cappella votiva
17/1B	Fogarole	Edificio scolastico
UNITA' DI PAESAGGIO 3C		
2/3C	Le Caselle	Corte aperta
3/3C	La Secchetta	Edificio rurale in linea
4/3C	Colombara Pelizzola	Colombaia
5/3C	Pavesa	Edificio rurale in linea
6/3C		Edificio rurale in linea
7/3C	Casa Bruciata	Corte ad L
8/3C		Ponte in cotto
9/3C		Ponte in cotto
10/3C		Ponte in cotto

11/3C		Chiusa di valore storico testimoniale
12/3C	Borgonovo	Villa '900
14/3C	Casa Giovanengo	Edificio rurale in linea
18/3C	Boschi	Edificio rurale in linea
22/3C	Canale	Edificio rurale in linea
23/3C		Edificio rurale in linea
24/3C		Edificio rurale in linea
25/3C		Edificio rurale in linea
26/3C	Fornace	Edificio rurale in linea
27/3C	Cascina Villanello	Corte ad L
28/3C	Casa Maiavacca	Corte ad L
29/3C	Cà Nova	Edificio rurale in linea
30/3C	Busacca	Edificio rurale in linea
31/3C	Casella Piccola	Edificio rurale in linea
32/3C	Cà Nova Baroli	Edificio rurale in linea
34/3C		Edificio rurale in linea
35/3C		Edificio rurale in linea
36/3C	Scuole di Borgonovo	Edificio scolastico
37/3C	Casa S. Lorenzo	Edificio rurale in linea
38/3C	Frassanello Cerruti	Edificio rurale in linea
39/3C	Frassanello Boriani	Edificio rurale in linea
40/3C	Cà Bassotta	Edificio rurale in linea
41/3C	Villa Diversi	2 Edifici rurali in linea
42/3C	Villa Diversi	Palazzina + edifici rurali in aggregazione complessa
43/3C	Villa Diversi	Abitazione isolata
44/3C		Edificio rurale in linea
45/3C	Motta	Edificio rurale in linea
46/3C	Motta	Edificio rurale in linea
47/3C		Edificio rurale in linea
48/3C	Casa S. Catterina	Edificio rurale in linea
54/3C		Ponte in cotto
55/3C		Ponte in cotto
56/3C		Ponte in cotto
8/3C		Ponte in cotto
9/3C	Casa Paciughetto	Edificio rurale in linea

11/3C	Paciughetto Boriani	Edificio rurale in linea
UNITA' DI PAESAGGIO D		
1/D	Monticelli	Fungo Acquedotto
2/D	Monticelli	Villa '900
3/D	Monticelli	Cimitero
4/D	Monticelli	Palazzina '900
5/D	Monticelli	Palazzo '900
6/D	Monticelli	Palazzina '900
7/D	Monticelli	Palazzina '900
8/D	Monticelli	Villino Liberty
9/D	Monticelli	Villino Liberty
10/D	Monticelli	Edificio rurale in linea
11/D	Monticelli	Edificio rurale rustico
15/D	Valmontana	Palazzina '900
16/D	Valmontana	Edificio rurale in linea
20/D	S. Giovanni	Edificio rurale in linea
21/D	S. Giovanni	Edificio rurale in linea
33/D	Casa Cattadori	Edificio rurale in linea
50/D	Marcotti	Edificio rurale in linea
52/D	Casa Cattadori	Corte ad L
2/D	Casa Pellizzola	Edificio rurale in linea
7/D		Edificio rurale in linea

2. I beni testimoniali sono sottoposti alle seguenti categorie di intervento:

- a) Le ville, le palazzine, le case padronali e relativi accessori sono sottoposte ad intervento di Risanamento Conservativo di tipo A o B o di Ristrutturazione B, in relazione alle caratteristiche specifiche di ciascun edificio, e le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) al recupero ed al risanamento (A2E).
- b) Le case coloniche, le torri e le colombaie sono sottoposte ad intervento di Risanamento Conservativo di tipo B o Ristrutturazione Edilizia B in relazione al loro valore, ed ampliamento del 20% del Volume Lordo; qualora ciò non comporti stravolgimento dell'impianto tipologico originario, mentre le aree di pertinenza, di pregio (giardini, aie, cortili) sono sottoposte al recupero ed al risanamento (A2E). I rustici accessori di pertinenza, possono ampliarsi della stessa misura.

Nelle aree di pertinenza non di pregio potranno essere realizzate strutture accessorie

ad impianti ed attrezzature per lo sport e lo svago.

d) Gli edifici rurali in linea ed i rustici singoli o costituenti corti ad L, sono sottoposti ad intervento di Ristrutturazione Edilizia ed ampliamento del 20% del Volume Lordo che avverrà, o per ampliamento laterale nel rispetto dei moduli strutturali originali e delle altezze preesistenti, o per ampliamento della dimensione del corpo di fabbrica.

e) In questo ultimo caso l'ampliamento dovrà interessare parti dell'edificio architettonicamente significative evitando così la realizzazione di volumi con caratteristiche superfetative, con la prescrizione di realizzare le nuove coperture proseguendo le falde del tetto preesistenti. Qualora l'ampliamento sia effettuato tramite realizzazione di un corpo di fabbrica autonomo, lo stesso andrà realizzato in rapporto agli altri edifici in modo di portare alla formazione di una morfologia di insieme armonica con i modelli insediativi tradizionali.

Nelle aree di pertinenza non di pregio potranno essere realizzate strutture accessorie ad impianti ed attrezzature per lo sport e lo svago.

d) I cimiteri, le chiese, le cappelle votive, ed in genere gli edifici per il culto sono sottoposte ad intervento di Restauro Scientifico A1 limitatamente alle parti originarie .

e) Gli edifici pubblici sono sottoposti ad interventi di Risanamento Conservativo di tipo B o Ristrutturazione Edilizia di tipo B in relazione al loro valore.

f) I manufatti tecnologici sono sottoposti ad intervento di manutenzione ed adeguamento funzionale che non alterino le caratteristiche tipologiche dell'impianto.

f) Gli edifici produttivi sono sottoposti ad intervento di ristrutturazione di tipo.A3A.

g) In particolare nei mulini dovranno essere salvaguardati i macchinari esistenti.

3. Gli usi esistenti compatibili e gli usi previsti degli edifici di valore storico e testimoniale sono quelli ammessi dalle classificazioni di Piano relative alle zone all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi; si applicano comunque, riguardo alla possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, le disposizioni di cui al successivo art. 64 .

ART. 42 - EDIFICI E COMPLESSI INSEDIATIVI DI VALORE AMBIENTALE - DISCIPLINA DI INTERVENTO

1. I complessi insediativi di valore ambientale sono individuati nelle tavole in scala 1/5.000 con numerazione progressiva che fa riferimento alle relative schede all'interno delle quali sono rappresentati gli indirizzi e le prescrizioni finalizzate alla tutela del patrimonio edilizio in essi compreso .

2. Gli edifici e gli spazi liberi esistenti all'interno del perimetro dell'insediamento, sono così classificati:

- a) Corpi edilizi risalenti a prima del 1821;
- b) Ampliamenti del nucleo aziendale originario realizzati con continuità volumetrica e o di materiali, ed edifici realizzati successivamente al 1821 di valore ambientale;
- c) Ampliamenti del nucleo aziendale disorganici all'impianto originario per caratteristiche tipologiche , volumetriche , morfologiche; Edifici privi di valore ;
- d) Spazi verdi di pregio;
- e) Spazi cortilizi da tutelare;
- f) Direttrici di sviluppo aziendale;
- g) Fasce di rispetto all' edificazione esistente.
- h) Aree di pertinenza prive di valore .

3. Per ciascuna categoria di edifici o di pertinenze, valgono le seguenti prescrizioni:

- Per i corpi edilizi risalenti a prima del 1821 e gli ampliamenti aziendali realizzati con continuità volumetrica e o di materiali con il nucleo originario, e per gli edifici successivi il 1821 di valore ambientale, sono sempre ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo di tipo A e B. Altri interventi di recupero sono ammissibili solo qualora sia predisposta dall'operatore, preliminarmente alla concessione edilizia comportante eventualmente anche la modifica di destinazione d'uso ai sensi del successivo art. 64, la disciplina particolareggiata che assegni ad ogni unità edilizia la specifica categoria di intervento scelta tra quelle elencate al precedente art. 35 in relazione al valore ed allo stato di conservazione dei singoli edifici che sarà testimoniato con apposita documentazione.
- Limitatamente agli edifici definiti ampliamenti organici al nucleo originario che conservano lo stato di ruralità, è ammesso l'ampliamento del volume preesistente nel rispetto degli indici agricoli e purchè tale ampliamento avvenga in armonia con l'edificio preesistente. E' escluso l'uso di elementi prefabbricati, il manto di copertura deve essere in coppi, le finiture dei tamponamenti saranno realizzate in armonia con quelle utilizzate nell'edificio oggetto dell'ampliamento.
- Per gli ampliamenti aziendali disorganici al corpo originario per caratteristiche tipologiche, volumetriche, morfologiche e per gli edifici privi di valore sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti norme:
 - A) Interventi finalizzati alla conduzione del fondo agricolo :
 - 5- rispetto dei parametri edilizi definiti dal successivo art. 67 per ogni categoria di edificio e delle distanze di cui al precedente art. 6;

- la ricostruzione dovrà avvenire eliminando le caratteristiche di incongruità con il nucleo esistente originario;

B) Interventi comportanti la modifica di destinazione d'uso ai sensi del successivo art.64:

- ricostruzione del volume lordo esistente, non necessariamente sul sedime originario, secondo un progetto dei nuovi edifici che tenga conto delle altezze prevalenti nell'insediamento rurale e che rispetti l'impianto morfologico originario di insieme riportato nella specifica scheda A3/n.

- Per gli spazi verdi di pregio e gli spazi cortilizi da tutelare sono ammissibili solo gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione del patrimonio vegetazionale esistente .

Gli spazi cortilizi saranno mantenuti nel loro assetto e pavimentati con materiali cotto, ciotoli, pietre, ghiaietto, tappeto erboso, autobloccanti, idonei per l'inserimento di strutture di valore storico. Nel sottosuolo degli spazi cortilizi potranno essere realizzate autorimesse interrato purché ciò non comporti la variazione delle quote esistenti e l'abbattimento di alberi ed essenze di pregio.

- Per le fasce di rispetto all' edificazione esistente é prescritta l'inedificabilità assoluta .

Potranno essere messi in opera elementi di arredo per giardini, realizzate piantumazioni, piscine, campi da tennis ed altre attrezzature per lo sport, piccoli accessori per lo svago ed il tempo libero che non alterino le visuali dal territorio all'insediamento tutelato, parcheggi piantumati e strade di accesso all'insediamento .

- Le direttrici di sviluppo aziendale indicano gli ambiti all'interno dei quali possono avvenire gli ampliamenti Aziendali realizzati nel rispetto delle norme di cui al successivo art.66.

- Le aree di pertinenza prive di valore sono inedificabili salvo la realizzazione di autorimesse a servizio dell'insediamento nella misura massima come dal successivo art. 100 per unità immobiliare . Tali pertinenze, che non concorrono alla verifica del volume lordo complessivo , dovranno essere realizzate in soluzioni architettoniche congrue con l'impianto morfologico di insieme, utilizzando materialie finiture armoniche con l'edificazione esistente .

Le autorimesse, se realizzatetotalmente fuori terra,non dovranno superare l'altezza massima interna netta di ml. 2,40.

4. Le prescrizioni di cui al precedente comma si applicano direttamente alle singole unità edilizie qualora gli interventi non comportino modifica della destinazione d'uso esistente o comunque siano finalizzati all'esercizio dell'attività agricola.

Qualora l'insediamento ricada all' interno di quelli non più destinabili all'uso rurale di cui al successivo art. 64 andrà predisposto un progetto unitario preliminare rispettoso dei contenuti di cui ai precedenti punti, ed approvato secondo le modalità ed i vincoli indicati al medesimo articolo.

5 Gli usi esistenti compatibili e gli usi previsti nei complessi ed edifici di valore ambientale sono quelli ammessi dalle classificazioni di Piano relative alle zone urbanistiche all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi.

Le variazioni di destinazione d'uso consentite rispetto quella in essere sono pertanto solo quelle *previste* per ogni singola zona o sottozona dalle presenti norme.

Si applicano comunque, riguardo alla possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, le disposizioni di cui al successivo art. 64.

ART. 43 - RICHIESTA DI CONCESSIONE PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE

1. A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio vigente (domanda di concessione e relativa documentazione) tutti i progetti relativi ad interventi di restauro scientifico A1 e risanamento conservativo A2 di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme dovranno essere corredati dalle seguenti documentazioni:

- 1) rilievo dello stato di fatto in scala 1 : 50 delle piante, prospetti e sezioni, scala 1 : 20 dei particolari architettonici costruttivi, costituito da:
 - a) rilievo di ogni piano di vita, coperture ed interrati compresi;
 - b) sezioni significative longitudinali e trasversali;
 - c) rilievo dei fronti interni ed esterni;
 - d) sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno (scala 1:100 e 1:200);
 - e) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni ecc...);
 - f) dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti.
- 2) rilievo a semplice contorno, in scala 1:50, di ogni particolare architettonico palese o recuperato, onde evidenziare gli eventuali processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo. Tale rilievo deve indicare i tipi di pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, ecc.;
- 3) documentazione storica e storiografica, planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca ecc.;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme degli edifici esistenti;
- 5) relazione contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.

2. Qualora gli interventi di cui al precedente comma non siano estesi, per giustificati motivi, a tutta l'unità edilizia può essere ammessa la presentazione di documentazione parziale riguardante le sole parti oggetto dell'intervento ad eccezione di quella che in ogni modo consente di valutare le relazioni con l'intera unità .

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia A3 saranno corredati, oltreché da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, anche dalla documentazione di cui ai precedenti punti 3) e 4) e dalla relazione di cui al precedente punto 5).

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

ART. 44 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Le zone residenziali sono prevalentemente destinate alle funzioni abitative e relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune.

2. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, sono pure ammesse le seguenti categorie di destinazione d'uso :

- a) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, e studi professionali;
- b) funzioni commerciali in genere , ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio nel rispetto di quanto previsto dalle specifiche normative di cui all'allegato A) alle presenti norme ;
- c) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative connesse anche al tempo libero ed allo sport, sanitarie, pubbliche e private
- d) attività produttive con un massimo di mq. 150 di Su, ad esclusione di quelle che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acque, rifiuti solidi o liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia al vicinato; non sono ammesse in ogni caso nuove destinazioni ad attività produttive insalubri di prima classe definite ai sensi del R.D. 1265 del 27/7/1934 e successive modifiche e integrazioni; per quelle di seconda classe andranno applicate le procedure di cui ai successivi artt. 54 e 61 e quelle di cui al D.P.R.17/05/1988 N° 175;

3. Agli effetti delle disposizioni di cui all'art. 18 delle presenti norme costituiscono distinti raggruppamenti di categorie funzionali :

- a) le funzioni abitative di cui al precedente 1° comma;
- b) le funzioni di cui alle lettere a), b) e c) del precedente 2° comma e le attività produttive di cui alla lettera d) limitatamente a quelle manifatturiere artigianali di tipo laboratoriale;
- c) le funzioni produttive di cui alla lettera d) del precedente 2° comma ad eccezione di quelle manifatturiere artigianali di tipo laboratoriale.

4. I parcheggi privati a servizio delle costruzioni andranno dimensionati secondo le quantità e le modalità specificate al successivo art. 108 .

5. All'interno della zona a prevalente destinazione residenziale dei centro frazionali di S. Nazzaro, Olza e Fogarole, S. Pietro in Corte, Borgonovo e Isola Serafini possono essere mantenute le funzioni rurali esistenti purchè siano compatibili con la residenza; sono comunque escluse nuove stalle e silos ed ogni altra nuova attività rurale ritenuta incompatibile con la residenza per motivi igienici sanitari.

Le stalle esistenti in tutte le zone residenziali (compreso il capoluogo) potranno essere oggetto solo di interventi finalizzati al loro adeguamento ad eventuali prescrizioni del Medico di Salute Pubblica purchè ciò non comporti aumento del n° dei capi di bestiame esistente.

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

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

ART. 45 - ZONE SATURE DI ORIGINE RURALE - B1

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di vecchia formazione non classificabili nelle zone A di cui al precedente Capitolo V, per le quali si prevede il risanamento, l'integrazione o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

2. Modalità d'intervento

Le zone si attuano tramite intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ripristino edilizio;
- f) demolizione con o senza ricostruzione; in caso di ricostruzione del volume lordo preesistente, al quale può essere aggiunta anche la quota di ampliamento di cui alla successiva lettera g) questa può avvenire di norma sul sedime originale salvo traslazioni per adeguamento alle distanzeminime di cui al 7° comma del precedente art. 6 ;
- g) ampliamento degli edifici tramite incremento, nel rispetto degli indici del successivo 5° Comma, del volume lordo "una tantum" realizzato anche in più tempi che dovrà essere contenuto entro uno dei seguenti valori massimi a discrezione dei richiedenti, anche attraverso la realizzazione ex novo di autonomi corpi di fabbrica:
 - incremento forfettario massimo pari a 100 mc. riferito a ciascuna unità edilizia esistente alla data di adozione del presente Piano;
 - incremento massimo che complessivamente non risulti superiore al 10% del

volume lordo preesistente alla data di adozione del presente Piano;

- h) nuova costruzione.
- i) variazione della destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse dal precedente art. 44 .

3. In caso di intervento di ristrutturazione, ricostruzione del volume lordo preesistente, dello eventuale ampliamento di edifici esistenti, valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- rapporto massimo di copertura $R_c = 0,60$ mq/mq.;
- distanze a norma del precedente art. 6;
- altezza massima = mt. 8,80

E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti dal Regolamento edilizio vigente per ogni categoria di locale, comportante il sovrizzo in allineamento alle fronti preesistenti anche se poste a distanze inferiori a quelle minime di cui al precedente art. 6 purchè ciò non comporti, un sostanziale peggioramento delle condizioni igieniche dei fabbricati reciprocamente prospicienti.

4. Nei casi di ripristino edilizio e di demolizione e ricostruzione è prevista la cessione o la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

5. In caso di nuovo intervento l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

$I_f = 1,50$ mc/mq.

$H_{max.} = 8,80$

$U_f = 0,50$ mq/mq.

Distanze a norma del precedente art. 6

$R_c = 0,60$ mq/mq.

$S_m = 600$ mq. o preesistente alla data di adozione della Variante generale '84.

$S_1 =$ parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di costruzione.

6. La formazione di lotti da destinare ad interventi di nuova edificazione attraverso la demolizione di fabbricati e/o l'accorpamento o frazionamento di particelle catastali dovrà garantire, oltre al raggiungimento della superficie minima S_m di cui al comma precedente, il rispetto del rapporto di copertura (0,60 mc/mq.) massimo consentito per ogni edificio esistente

7. Usi previsti:

Le funzioni insediabili in tali zone oltre la residenza sono quelle di cui al precedente art. 44 lettere a), b) limitatamente a superfici di vendita inferiori a 150 mq., c), d).

8. Gli interventi di trasformazione ed integrazione del patrimonio edilizio esistente nelle zone B1 dovranno avvenire nel rispetto dei peculiari caratteri ambientali delle aree di vecchia formazione individuate dal P.R.G., anche attraverso una riproposizione interpretativa degli elementi tipologici e dei materiali costruttivi tradizionali.

I nuovi interventi dovranno contribuire al processo di riordino del tessuto edilizio e delle aree libere, attraverso il recupero o la sostituzione di edifici incongrui e l'adozione di configurazioni edilizie coerenti con i caratteri tipo-morfologici degli isolati.

I corpi edilizi accessori dovranno essere realizzati in accordo con le caratteristiche architettoniche di quelli principali; qualora gli edifici oggetto di intervento siano prospicienti ad aree o edifici compresi nell'ambito delle zone omogenee A, il progetto dovrà sviluppare un corretto inserimento ambientale dell'edificio, verificato, in particolare modo, rispetto le preesistenze storiche e rispettare per quanto possibile gli indirizzi progettuali contenuti nel precedente articolo 38 lettere E, F, G.

ART. 46 - INSEDIAMENTI AGRICOLI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - B2

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

2. Modalità d'intervento

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

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione o ampliamento applicando gli indici di cui al successivo art. 67 per ciascun tipo di attività.

3. Non sono consentiti ampliamenti o nuove costruzioni di stalle, di locali per lo stoccaggio di liquami e comunque di edifici che possano, per il loro uso, recare disagio alla circostante zona residenziale.

4. In tali zone è ammessa la dismissione dall'uso rurale dell'intero nucleo aziendale mediante redazione di un Progetto Preliminare Unitario che preveda l'insediamento delle funzioni elencate al successivo comma 7.

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

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo di tipo A o B
- ristrutturazione edilizia di tipo A , B o C;
- demolizione con o senza ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
 - a) Il volume lordo edificabile non dovrà superare la preesistente volumetria lorda con esclusione dei fabbricati funzionali alla conduzione agricola eventualmente realizzati dopo la data di adozione del presente Piano;
almeno il 50% del volume lordo destinato a portici dovrà essere adibito ad uso privato o condominiale;
 - b) Realizzazione di spazi di verde privato in misura non inferiore a mq. 5,00 ogni 100 mc. di volume lordo (VI).

- c) Distanze dai confini ai sensi del precedente art. 6 .
- d) H max = ml. 8,80 in caso di ricostruzione.
- d) La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art. 108 e relativa tabell

7. Usi previsti:

le funzioni insediabili in tali zone oltre la residenza sono quelle di cui al precedente art. 44 lettere a), b) senza limitazioni di superficie di vendita nel rispetto del Piano del Commercio Vigente, c), d).

ART. 47 - ZONE DI SATURAZIONE B3/B4/B5

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di recente formazione già edificate o parzialmente edificate nelle quali possono essere ammessi ampliamenti o sopralzi dei fabbricati esistenti o la nuova edificazione sui lotti ancora liberi e si suddividono in 3 tipi: B3, B4, B5, in funzione della densità edilizia prevista e delle caratteristiche tipologiche degli edifici.

2. Modalità d'intervento:

Le zone , B3, B4, B5, si attuano tramite intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

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

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

Zone di saturazione B3

If	=	1,20 mc/mq.	H max. = 8,80
Uf	=	0,40 mq/mq.	Distanze: a norma del precedente art. 6
Rc	=	0,60 mq/mq.	Ip = 40%
Sm	=	600 mq. o preesistente alla data di adozione della Variante Generale '84	
S1	=	parcheggio pubblico non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico limitatamente alle nuove edificazioni	

Zone di saturazione B4

If	=	1,50 mc/mq.	H max. = 8,80
Uf	=	0,50 mq/mq.	Distanze: a norma del precedente art.6
Rc	=	0,60 mq/mq.	Ip = 40%

Sm = 600 mq. o preesistente alla data di adozione della Variante Generale '84

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di volume urbanistico limitatamente alle nuove edificazioni.

Zone di saturazione B5

If = 1,80 mc/mq. H max. = 11,80

Uf = 0,60 mq/mq. Distanze : a norma del precedente art. 6

Rc = 0,60 mq/mq. Ip = 40%

S = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di volume urbanistico limitatamente alle nuove edificazioni.

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

5. Usi previsti:

le funzioni insediabili in tali zone oltre la residenza sono quelle di cui al precedente art. 44 lettere a), b) limitatamente a superfici di vendita inferiori a 150 mq., c), d).

ART. 48 - ZONE DI COMPLETAMENTO SOTTOPOSTE A PROGETTO PRELIMINARE UNITARIO B6

1. Sono costituite da aree comprese nel perimetro del territorio urbanizzato di medie dimensioni destinate al completamento del tessuto residenziale esistente e fondamentali al fine di migliorare la dotazione dei servizi pubblici, per la loro collocazione in rapporto alla qualità del tessuto urbano circostante.

2. Modalità d'intervento

La loro attuazione é condizionata all'approvazione di un Progetto Preliminare Unitario esteso a tutta l'area perimetrata, redatto secondo i criteri di cui al precedente art. 29 nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

A) Capoluogo di Monticelli

- Comparto N° 1 -

If = 1,50 mc/mq. H max. = 8,80

Uf = 0,50 mq/mq. Distanze : a norma del precedente art. 6

Rc = 0,50 mq/mq. Ip = 50%

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di volume urbanistico e verde primario come da art.32;

S2 = Monetizzazione delle aree di S2 come da art. 32
Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 lettere a),b), limitatamente a
superfici di vendita < a mq.150;

Prescrizioni particolari =

L'intervento dovrà mantenere, o riproporre in forma nuova, la quinta edilizia esistente su
Via Pasquali;

Le altezze degli edifici sul fronte strada saranno raccordate con quelle degli edifici
confinanti. I parcheggi pubblici ed il verde primario saranno individuati in modo di essere
accessibili da Via Lenin

- Comparto N° 2 -

It = 0,80 mc/mq. H max. = 8,80
Ut = 0,27 mq/mq. Distanze = a norma del precedente art. 6
Rc = 0,40 mq/mq. Ip = 50%
S1 = parcheggio pubblico e verde primario come da art.32;
S2 = Cessione delle aree di S2 a titolo gratuito fino al raggiungimento della
quantità di cui all' art. 32, a prezzo convenzionato per la parte rimanente;

Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 lettere a), c);

Prescrizioni particolari =

L'edificazione dovrà rivolgere i fronti principali lungo lo stradello di separazione dal verde
pubblico previsto e dovrà, nel limite del possibile, salvaguardare la vegetazione esistente più
significativa. I parcheggi S1 saranno ceduti lungo via Carducci;

- Comparto N° 3 -

If = 1,50 mc/mq. H max. = 8,80
Uf = 0,50 mq/mq. Distanze = a norma del precedente art. 6
Rc = 0,60 mq/mq. Ip = 40%
S1 e S2 = come da articolo 32

Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 lettere a),b), limitatamente a
superfici di vendita < a mq.150, c);

Prescrizioni particolari=

L'edificazione dovrà essere separata dalla S.S. n° 10 da una fascia di verde privato
alberato di dimensioni adeguate a fungere da cortina di protezione dai rumori e
dall'inquinamento , e organizzata a cortina anche discontinua al fine di nascondere i retri
degli edifici confinanti sul lato nord-est. Andrà realizzato anche un accesso pedonale alla
zona destinata a verde pubblico posta a sud dell'insediamento.

- Comparto N° 4 -

It = 0,80 mc/mq. H max. = 8,80
 Ut = 0,27 mq/mq. Distanze a norma del precedente art. 6
 Rc = 0,60 mq/mq. Ip = 40%
 S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di volume urbanistico.
 S2 = cessione dell'area, al netto del parcheggio S1, prevista dalla Tav. di Piano in adiacenza al lotto edificabile a titolo gratuito fino al raggiungimento delle quantità di cui all'art.32, a prezzo convenzionato per la parte rimanente
 Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 lettere a),b), limitatamente a superfici di vendita < a mq.150, c);

- Comparto N° 5 -

It = 0,80 mc/mq. H max. = 8,80
 Uf = 0,27 mq/mq. Distanze a norma del precedente art. 6
 Rc = 0,60 mq/mq. Ip = 40%
 S1 = parcheggio pubblico e verde primario come da art.32.
 S2 = cessione dell'area, prevista dalla Tav. di Piano in adiacenza alle aree edificabili, a titolo gratuito fino al raggiungimento delle quantità di cui all'art.32, a prezzo convenzionato per la parte rimanente ;
 Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 lettere a),b), c);

B) S. Nazzaro

- Comparto N° 1 -

If = 1,20 mc/mq. H max. = 8,80
 Uf = 0,40 mq/mq. Distanze a norma del precedente art. 6
 Rc = 0,60 mq/mq. Ip = 40%
 S1 = parcheggio pubblico e verde primario come da art.32
 S2 = Cessione o monetizzazione delle aree come da art.32
 Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 lettere a), b),c);
 Prescrizioni particolari=
 L'edificazione dovrà rivolgersi verso la strada di accesso organizzando una cortina edilizia anche discontinua al fine di nascondere i retri degli edifici adiacenti.

- Comparto N° 2 -

It = 0,80 mc/mq. H max. =
 Ut = 0,27 mq/mq. Distanze a norma del precedente art. 6

Rc = 0,60 mq/mq. Ip = 40%
S1 = parcheggio pubblico e verde primario come da art.32
S2 = cessione dell'area, prevista dalla Tav. di Piano in adiacenza alle aree edificabili, a titolo gratuito fino al raggiungimento delle quantità di cui all'art.32, a prezzo convenzionato per la parte rimanente ;
Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 lettere a), b), limitatamente a superfici di vendita < a 150 mq., c);

- Comparto N°3 -

If = 1,20 mc/mq. H max. = 8,80
Uf = 0,40 mq/mq. Distanze : a norma del precedente art. 6
Rc = 0,40 mq/mq. Ip = 50%
S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di volume urbanistico.
Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 ,lettere a),c);

C) Olza e Fogarole

- Comparto N°1/N°2 -

If = 1,20 mc/mq. H max. = 8,80
Uf = 0,40 mq/mq. Distanze : a norma del precedente art. 6
Rc = 0,40 mq/mq. Ip = 50%
S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di volume urbanistico.
Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 ,lettere a),c);

D) Borgonovo

- Comparto N°1 -

If = 1,20 mc/mq. H max. = 8,80
Uf = 0,40 mq/mq. Distanze : a norma del precedente art. 6
Rc = 0,40 mq/mq. Ip = 50%
S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di volume urbanistico
Usi previsti = Residenziale e quelli elencati all'art.44 lettere a),c).

ART. 49 - EDIFICI ED INSEDIAMENTI RICADENTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI EDILIZI ESISTENTI B7

1. I nuclei edilizi esistenti sono perimetrati con apposita simbologia nelle tavole di PRG in scala 1:500 e sono costituiti da un tessuto edilizio minore, prevalentemente di origine rurale, privo di valore storico ed architettonico all'interno del quale, a volte, si localizzano anche edifici di recente origine destinati a funzioni non rurali.

La delimitazione delle zone B7 non costituisce limite ai sensi di quanto disposto dall'art.13 comma 4° della Legge Regionale n° 50/95.

2. Modalità d'intervento:

In tali zone gli edifici sono sottoposti ai seguenti indirizzi progettuali:

a) Gli edifici principali ed accessori esistenti, ad esclusione di quelli eventualmente classificati come elementi di valore testimoniale, di cui all'art. 41 , che posseggono, ancora riconoscibili, le caratteristiche costruttive, tipologiche proprie della tradizione locale, andranno recuperati secondo le categorie della ristrutturazione edilizia di tipo A e B in relazione al loro grado di conservazione secondo proposte del tecnico incaricato, controllate

dall'Ufficio Tecnico Comunale;

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

- altezza massima = 8,80 ml.

- distanza dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art. 6

- parcheggi privati come da successivo art. 108 e relativa tabella.

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

- $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$ - $R_c = 35\%$

- $H_{\text{max}} = 8,80 \text{ ml.}$ - $I_p = 60\%$

- distanza dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art. 6

- parcheggi privati come da successivo art. 108 e relativa tabella.

d) Gli edifici di tipo produttivo ed artigianale esistenti potranno solo ampliarsi all'interno del perimetro dei nuclei, sino al raggiungimento degli indici previsti per le zone produttive D2 di cui al successivo art 54 . Qualora si proceda alla loro totale demolizione, la ricostruzione potrà essere solo di tipo residenziale ed avverrà nel rispetto degli indici relativi ai nuovi fabbricati di cui al precedente punto c).

3. Usi previsti:

- Gli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione indipendentemente dall'uso attuale potranno ospitare tutte le funzioni insediabili nelle zone residenziali di cui al precedente art. 44 lettere a), b) limitatamente a sup. di vendita < a 150 mt., c), d).
- Le aziende agricole in piena attività potranno mantenere la loro funzione rurale ed anche aumentare la dotazione di fabbricati, ad esclusione di quelli destinati ad attività non compatibili da un punto di vista igienico e sanitario con il vicinato, nel rispetto della quantità e degli indici stabiliti per le zone agricole normali al successivo art. 68.
- Le attività produttive potranno mantenere la funzione esistente o riconvertirla in artigianato di servizio, magazzini, o in funzione residenziale purchè contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui al successivo art. 108 e relativa tabella realizzati con pavimentazioni possibilmente permeabili.

ART. 50- ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE " C1 "

1. Comprendono le aree oggetto di Piani Urbanistici Esecutivi già in vigore alla data di adozione del presente Piano .
2. In tali aree il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nello specifico PUE e nella relativa convenzione.
3. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 108 e dalla relativa tabella salvo quanto diversamente disciplinato in più dalle specifiche Norme di attuazione.
4. Qualora sia presentata richiesta di variante sostanziale al P.U.E. comportante l'insediamento di funzioni diverse da quelle originariamente convenzionate , andranno ricalcolati gli standards dei servizi pubblici secondo le quantità stabilite al precedente articolo 3.
5. I comparti destinati all' Edilizia Economica e Popolare in corso di attuazione alla loro scadenza nei termini indicati dalla legge 457/78 art. 51 saranno riapprovati nel rispetto delle nuove delimitazioni previste dal presente Piano e dei seguenti indici :

a) Comparto PEEP Via Rosselli - Capoluogo

It = 1,00 mc / mq.

Ut = 0,33 mq / mq.

Sm = come da P.R.G.

S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art. 32 delle presenti norme.

b) Comparto PEEP S. Nazzaro

It = 1,30 mc / mq.

Ut = 0,40 mq / mq.

Sm = come da P.R.G.

S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art. 32 delle presenti norme.

ART. 51 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 / C3/ C4

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi interventi residenziali o alla trasformazione di quelli esistenti mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Le destinazioni d'uso insediabili nelle zone C di cui al presente articolo dovranno essere indicate nell'ambito dei relativi P.U.E. secondo le funzioni contemplate dal precedente art. 44 .
3. In tali zone si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo nel rispetto dei seguenti indici:

Zone di espansione C2

It = 0,80 mc/mq. H max. = 8,80 ml.
Ut = 0,26 mq/mq. Distanze: a norma del precedente art 6
Sm = come da P.R.G.
S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art. 32 delle presenti norme.

E' consentita la monetizzazione totale delle aree di urbanizzazione secondaria solo nel caso in cui le tavole del P.R.G. non ne contemplino l'obbligo di cessione.

Zone di ristrutturazione urbanistica C3

It = 1,00 mc/mq. H max. 8,80 ml.
Ut = 0,33 mq/mq. Distanze: a norma del precedente art. 6
Sm = come da P.R.G.
S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art. 32 delle presenti norme.

E' consentita la monetizzazione totale delle aree di urbanizzazione secondaria solo nel caso in cui le tavole del P.R.G. non ne contemplino l'obbligo di cessione.

Zona ricompresa nel Piano di Riqualificazione Urbana C4

Ut = 0,50 mq./mq. H max= 9,20 ml.
Rc = 0,60 mq/mq. Distanze: a norma del precedente art. 6
Ip = 40% Sm.= come da P.R.G.

Tali zone si attuano per concessione edilizia convenzionata previa approvazione del PRU
La predisposizione di un Piano Integrato ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n° 6/95 permetterà la modifica degli indici di cui sopra purché la volumetria complessiva realizzabile non superi quella preesistente all'intervento con un massimo di 2,00 mc/mq. .

4. Per le zone d'espansione, il Piano Regolatore prevede soluzioni planivolumetriche dettagliate che sono raccolte all'interno dell'elaborato E1/P il quale indica per ciascun comparto:

- La Superficie territoriale;
- La volumetria massima edificabile;
- Le destinazione d'uso previste ;
- La superficie delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria ;
- Le tipologie edilizie previste e lo schema di urbanizzazione;
- I margini di flessibilità concessi agli operatori rispetto la proposta.

Tali progetti in quanto facenti parte del Piano Regolatore e quindi approvati dal Consiglio Comunale, posseggono il valore di Piano Particolareggiato.

5. Qualora gli operatori, con apposita dichiarazione scritta spontaneamente resa o su richiesta specifica dell'Amministrazione, esprimano la loro disponibilità alla realizzazione completa dei progetti planivolumetrici, non sarà necessaria l'approvazione del Piano Particolareggiato e la realizzazione degli edifici sarà subordinata al rilascio di concessione edilizia convenzionata alla quale sarà allegato un atto unilaterale d'obbligo che conterrà i seguenti elementi:

- progetto planivolumetrico definitivo redatto nell'ambito delle tolleranze ammesse per ciascun comparto dell'elaborato E1/P .
- progetti e caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e tempi di attuazione ;
- impegni per cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto di quanto definito al successivo comma 6 ;
- impegni per il pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- congrue garanzie finanziarie.

6. Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nel progetto di ciascuna area progetto in eccedenza alle quantità dettate degli standards di PRG (mq. 27 x ab.) potranno essere cedute all'Amministrazione Comunale a prezzo convenzionato a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione oppure, in accordo con l'Amministrazione stessa trasformate in verde privato di pertinenza agli insediamenti.

7. Qualora gli operatori intendano, invece, proporre soluzioni progettuali diverse da quelle contenute per ciascun comparto nell'elaborato E1/P, dovranno predisporre un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata che diventerà esecutivo nei tempi e nei modi previsti dal precedente art. 27 .

In particolare la richiesta di autorizzazione comunale alla presentazione del PUE conterrà una proposta di massima del nuovo assetto in scala non inferiore a 1/1.000; spetterà all'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, valutare la funzionalità e la razionalità della eventuale proposta di modifica rispetto alle previsioni dell'elaborato E1/P .

8. L'area minima da sottoporre a P.U.E. o a concessione convenzionata , è individuata con apposita simbologia nella cartografia di P.R.G..Sono ammesse rettifiche ai relativi perimetri secondo le procedure descritte nel comma 5° all'art. 3 della L.R. 46/88 e s.m.;

9. Prima dell'approvazione di qualsiasi strumento attuativo, negli edifici eventualmente esistenti nelle zone di ristrutturazione urbanistica, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, purchè sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente.

10. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 108 e dalla relativa tabella.

ART. 52 - ZONE MISTE RESIDENZIALI E TERZIARIE ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE

1. Tali zone comprendono gli insediamenti terziari esistenti e quelli di nuovo impianto, per i quali è ammessa la convivenza con funzioni residenziali nelle proporzioni minime previste nei successivi commi.

2. Le funzioni esistenti diverse da quelle ammesse, fino alla cessazione delle attività medesime, potranno essere mantenute. In tal caso sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, adeguamento degli impianti tecnologici e per una sola volta l'ampliamento del 10% della Su esistente comunque nel rispetto delle quantità massime consentite dagli indici di zona.

3. Usi previsti:

Le funzioni insediabili in tali zone sono quelle di cui al precedente art. 44 lettere a), b) senza alcuna limitazione di superficie, c), alle quali si aggiungono le funzioni alberghiere e comunque destinate al soggiorno temporaneo e le attrezzature per lo spettacolo e lo svago.

4. Le aree di cui al presente articolo si suddividono in zone terziarie esistenti e di nuovo impianto:

A) Le zone terziarie esistenti comprendono insediamenti già realizzati per i quali sono previsti interventi di sostanziale mantenimento o recupero degli immobili esistenti e di adeguamento alle destinazioni ammesse per la zona omogenea.

Al suo interno il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici che andranno verificati sull'intera superficie del comparto urbanistico:

Uf.	=	0,75 mq/mq.	H max = 8,80 mt.
Rc.	=	0,75 mq/mq.	Resid. = max 40% SU

Distanze dai confini : ai sensi del precedente art. 6

L'individuazione dei parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari dovrà avvenire in modo integrato per l'intero comparto e secondo le quantità e le disposizioni di cui al successivo art. 108.

Nella frazione di San Nazzaro le aree di pertinenza dell'attività alberghiera "Mulino sul Po " sono gravate in parte dal vincolo pubblico di edilizia scolastica.

Tali aree concorrono comunque al calcolo dell'edificabilità complessiva, ma saranno cedute alla Amministrazione Comunale al momento del rilascio della concessione edilizia che comporterà anche solo parzialmente l'uso della superficie utile derivante dalla nuova zonizzazione.

B) Le zone terziarie di nuovo impianto sono individuate con apposita simbologia, per esse sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti l'adeguamento alle destinazioni ammesse in zona. Il P.R.G. si attua tramite la predisposizione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

Uf = 0,50 mq./mq.	Resid. max = 40% SU
-------------------	---------------------

Rc = 0,60 mq./mq.

H max = 9,20 mt.

Ip = 40%

Sm = come da P.R.G.

Distanze dai confini: ai sensi del precedente art. 6

S1+S2= come da art. 32

La predisposizione di un Piano Integrato ai sensi degli 'artt. 20 e 21 della L.R. n°6/95 permetterà, modificando gli indici di cui sopra, la variazione della % di residenza massima che sarà adeguata a quella richiesta dal mercato con un massimo del 60% della SU e la variazione dell'altezza massima dei fabbricati che andranno comunque valutate in rapporto agli edifici adiacenti.

CAPITOLO VII - ZONE D : A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. 53 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Le zone D comprendono le parti del territorio su cui possono insediarsi, anche in modo integrato, sia attività artigianali - industriali, sia attività a prevalente carattere terziario, commerciale e direzionale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto dei successivi articoli e delle indicazioni delle planimetrie del P.R.G. sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

- a) funzioni artigianali e industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- b) funzioni artigianali, industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti;
- c) funzioni annonarie; magazzini, depositi e frigoriferi; funzioni di trasporto; depositi relativi ad attività d'esercizio di macchine agricole sia per conto terzi che da parte di consorzi e cooperative aziendali;
- d) attrezzature per la viabilità, distributori di carburante;
- e) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; uffici pubblici e privati;
- f) funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni commerciali al dettaglio come previsti all'allegato "A" ed alla relativa tabella ; esercizi pubblici e l'artigianato di servizio;
- g) attrezzature per lo spettacolo e lo svago;
- h) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo;
- i) funzioni abitative.
- j) **impianti di trattamento inerti da demolizione**

3. Agli effetti delle disposizioni di cui all'art. 18 delle presenti norme costituiscono distinti raggruppamenti di categorie:

- a) le funzioni di cui alle precedenti lettere a), e b) ad esclusione delle attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;
- b) le funzioni di cui alle precedenti lettere c), d), e), f) e g) comprese le attività laboratoriali di cui al precedente punto;
- c) le funzioni di cui alla precedente lettera h);
- d) le funzioni di cui alla precedente lettera i).

4. Le attività esistenti non appartenenti alle categorie funzionali " ammesse " per ciascun tipo di zona nei successivi articoli si intendono "compatibili ", qualora rispettino le prescrizioni previste dal successivo art. 61 , fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.

5. I parcheggi privati a servizio delle costruzioni andranno dimensionati secondo le quantità e le modalità specificate al successivo art. 108 .

6. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni di cui ai successivi articoli, è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di una o due abitazioni con superficie utile (Su) complessiva non superiore a mq. 250, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei suoi familiari, per ciascun lotto edificabile secondo le superfici minime. Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto minimo, ove non indicato, corrisponde con la minima unità funzionale insediabile.

ART. 54 - ZONE PRODUTTIVE "D1" DI TIPO ARTIGIANALE INTERNE ALLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Comprendono piccole aree a destinazione produttiva esistenti nelle zone a prevalente destinazione residenziale costituite dall'insieme delle zone territoriali omogenee A, B, C, all'interno delle quali possono insediarsi, anche in modo integrato, le funzioni di cui al successivo comma, e per le quali è, inoltre, ammessa anche la totale variazione dell'uso in residenza.

2. In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie b), c), d), e), f) , h) del precedente articolo ad esclusione di nuove attività nocive di 1° classe di cui al R.D. del 27/7/1934 n° 1265 nonché di tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori; le attività esistenti che presentano le caratteristiche suddette potranno essere sottoposte ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con ampliamento, dopo aver ottenuto l'autorizzazione sindacale di cui al successivo art. 61 e purchè finalizzate alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività, che non comportino, comunque, l'aumento della superficie utile destinata alla produzione; le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal 7° comma del precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

3. Le industrie esistenti insalubri di 2° classe potranno ampliarsi nel rispetto degli indici di cui al successivo comma

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

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

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

Uf = 0,75 mq/mq.

Rc = 0,75 mq/mq.

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.

Distanze: a norma del precedente art. 6.

Lm = preesistente alla data di adozione della Variante Generale '84.

7. In tali zone é pure ammesso l'insediamento di funzioni residenziali o di altre previste dall'art. 44 attraverso interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio produttivo esistente nel rispetto degli indici di cui al precedente art. 47 - zone B4.

In questi casi dovranno essere realizzati parcheggi pubblici nella quantità pari a 1mq. ogni 15 mc. da cedere sul fronte strada, e parcheggi privati nella quantità prevista dall'art. 100.

ART. 55 - ZONE PRODUTTIVE "D2" COMPLETAMENTO

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti, interne ed esterne alla zona a prevalente destinazione residenziale di cui al precedente art. 54 non comprese nelle zone D1 , che in quanto già dotate di urbanizzazione primaria, non comportano la necessità di intervento mediante Piano Urbanistico Esecutivo.

2. In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie a), b), c), e) , f) j) del precedente art. 53 comprese le industrie insalubri di 2° classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 61 .

Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo articolo 61.

Le funzioni di cui alle lettere g) e h) del precedente art. 53 potranno insediarsi nelle zone D2 previa variante di Consiglio Comunale al P.R.G., da predisporre ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, che ne individui la destinazione specifica, qualora sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo urbanistico con l'assetto organizzativo e funzionale e i caratteri ambientali delle zone circostanti.

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

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

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

Uf = 0,75 mq/mq.

Rc = 0,75 mq/mq.

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.

Distanze: a norma del precedente art. 6

Lm = 1.000 mq. o preesistente alla data di adozione della Var. Gen. '84.

Parcheggi privati ai sensi del successivo art.108 .

4.bis. Per favorire il recupero a scopo residenziale degli insediamenti produttivi esistenti all'interno del territorio urbanizzato del Capoluogo di Monticelli d'Ongina e dei centri frazionali, il PRG individua, con apposita simbologia, quelli che risultano totalmente dismessi alla data del 31 Maggio 2014 che non abbiano superficie fondiaria superiore a 4.500 mq. . In tali ambiti è concesso, ai proprietari o agli eventuale titolari, di riavviare l'attività produttiva oppure di demolire totalmente o parzialmente gli edifici esistenti e ricostruire lo stesso volume geometrico trasformandone l'uso da produttivo a residenziale, senza che ciò comporti, nel lotto di pertinenza, il superamento degli indici di fabbricabilità e delle altezze ammesse dal PRG vigente nelle zone B adiacenti all'insediamento stesso . In questo caso andrà prevista la realizzazione di parcheggi pubblici nella quantità minima pari a 1mq. ogni 15 m.c. da cedere preferibilmente sul fronte strada o, in alternativa, ne sarà ammessa la monetizzazione o la cessione in altre zone indicate dal comune di Monticelli. Saranno reperiti anche i parcheggi privati nella quantità prevista dal successivo art. 108. Il titolo edilizio sarà preceduto dalla sottoscrizione, da parte dei proprietari interessati, di un accordo con soggetti privati ex art. 18 della legge regionale n.° 20 / 2000 o di un atto unilaterale d'obbligo, qualora non siano necessari ulteriori varianti allo strumento urbanistico, che contengano, oltre l'impegno di contribuire alla realizzazione di opere di interesse pubblico eventualmente definite con il comune di Monticelli, anche la dichiarazione della definitiva dismissione dell' attività produttiva, e la rinuncia al suo successivo ripristino nei volumi eventualmente non demoliti.

5. Nella zona D2 prevista nel capoluogo di Monticelli e contrassegnata con apposito simbolo, l'utilizzo a scopo edificatorio dell'area deve essere preceduto dall'approvazione di un Piano Preliminare Unitario che preveda oltre che gli obblighi indicati al precedente art.29 anche analisi e

proposte per l'impatto ambientale e per l'equipaggiamento vegetazionale necessario alla mitigazione visiva dell'insediamento. In tale ambito le aree di Urbanizzazione secondaria saranno monetizzate.

ART. 56 - ZONE PRODUTTIVE "D3" NECESSARIE ALL'AMPLIAMENTO DELLE IMPRESE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

1. Comprendono le aree già utilizzate da attività produttive esistenti alla data di adozione del presente Piano e le aree destinate al loro ampliamento; l'utilizzo di queste ultime è pertanto concesso esclusivamente alle ditte che hanno richiesto l'ampliamento al fine di una loro ristrutturazione o potenziamento produttivo.

2. Nelle zone produttive "D3" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a),b),c), e), f), j) del precedente art. 53 comprese le industrie insalubri di 2° classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per l'incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 60 .

Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo articolo 60.

Le funzioni di cui alle lettere g) e h) del precedente art. 53 potranno insediarsi nelle zone D3 previa variante di Consiglio Comunale al P.R.G., da predisporre ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, che ne individui la destinazione specifica, qualora sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo urbanistico con l'assetto organizzativo e funzionale e i caratteri ambientali delle zone circostanti.

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

3. In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto e secondo le modalità e gli indici urbanistici definiti dal precedente art.55 .

4. In ogni zona produttiva "D3" l'utilizzo dell' area destinata all'ampliamento dovrà essere subordinata all'obbligo di non procedere a successivo frazionamento per un periodo di 10 anni a partire dalla data di rilascio della concessione edilizia.

5. L'utilizzo di tali aree da parte di ditte diverse da quelle che hanno richiesto l'ampliamento può essere autorizzato in tutto o in parte solo esclusivamente tramite apposita variante al P.R.G. redatta ai sensi dell'art. 41 della Legge 20/2000 e s.m.

La variante potrà anche limitare l'insediamento ad una sola destinazione d'uso specificandola, con apposita simbologia, nella cartografia di Piano. In tali zone l'attuazione del Piano avverrà, per superfici territoriali inferiori a 10.000 mq., tramite Intervento Edilizio Diretto, e, per superfici territoriali maggiori di 10.000 mq.,tramite la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo.

Nel primo caso gli indici edilizi e urbanistici e le procedure di riferimento saranno quelli stabiliti dall'art. 55 - zone D2, nel secondo caso saranno quelli stabiliti dall'art. 58 – zone D5.

Viene fatta un'unica eccezione ai limiti dimensionali definiti al punto precedente e comunque per superfici territoriali inferiori a 20.000 mq., per gli interventi che non comportano il frazionamento fondiario e che sono finalizzati all'insediamento di una sola attività, comprensiva anche di quelle complementari consentite dalla legislazione vigente, per i quali è ancora ammesso l'intervento edilizio diretto riferito alla disciplina delle zone D2. In tale eventualità all'interno del procedimento autorizzativo, andrà allegato un atto unilaterale d'obbligo, opportunamente registrato, che impegni il richiedente, per sé e gli aventi titolo, a realizzare, in caso di successivo frazionamento degli edifici o

dell'insediamento, le opere di urbanizzazione primaria necessarie, gli spazi di parcheggio di pertinenza alle singole attività insediabili, nelle quantità previste dal successivo art. 108, e alla cessione, o monetizzazione, delle aree di urbanizzazione secondaria nella quantità stabilita dal precedente art. 32, secondo un progetto unitario che sarà preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale.

6. In località "Cristo" sono individuate due zone produttive "D3" destinate all'ampliamento rispettivamente delle ditte R.D.B. e CO.IND. fatta salva l'ipotesi di cui al precedente comma 5.

Il loro utilizzo sarà conseguente all'approvazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata i quali dovranno dettagliare la sistemazione degli accessi della SS. n° 10 coerentemente con le indicazioni del P.R.G. e/o del Piano Territoriale della viabilità. Tali P.P. di Iniziativa Privata dovranno attuarsi nel rispetto degli indici di cui all' art.58 e dovranno inoltre individuare gli spazi da destinare a parcheggio pubblico nella misura del 5% della St. Le superfici destinate a verde ed attività collettive potranno essere interamente monetizzate.

I perimetri del P.U.E. individuano solo le aree destinate all'ampliamento delle attività produttive in oggetto. Il Piano Particolareggiato andrà in ogni caso esteso anche all'area già utilizzata la quale concorrerà a determinare sia la Su massima edificabile, sia la quota di parcheggio pubblico da cedere.

Fino al momento dell'approvazione dei P.U.E. sono consentiti interventi edilizi esclusivamente nelle aree già utilizzate e individuate nel P.R.G. con l'apposita simbologia; in tal caso il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto secondo le modalità e gli indici di cui al precedente art. 55 .

ART. 57 - ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE "D4

1. Le zone D4 oggetto di piani di lottizzazione o Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata e Pubblica o Piani di Urbanizzazione convenzionati già approvati e in corso di attuazione, sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G.

2. In tali zone , in aggiunta a quelle già previste dai relativi strumenti di attuazione, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie a),b),c), e), f) j) del precedente art. 53 comprese le industrie insalubri di 2° classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 61 Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo articolo 60.

Le funzioni di cui alle lettere g) e h) del precedente art. 53 potranno insediarsi nelle zone D4 previa variante di Consiglio Comunale al P.R.G., da predisporre ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, che ne individui la destinazione specifica, qualora sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo urbanistico con l'assetto organizzativo e funzionale e i caratteri ambientali delle zone circostanti.

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

3. Il nuovo insediamento nelle zone D4 di funzioni che comportano incrementi del fabbisogno di aree di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto alle quantità originariamente convenzionate comporta la loro realizzazione e/o cessione, oppure, nei casi in cui il loro

reperimento non sia considerato necessario dal Comune, ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale .

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

5. Qualora il P.R.G. individui nelle zone "D4" modifiche o integrazioni al tracciato delle urbanizzazioni convenzionate, si intende che esse prevalgano rispetto alle previsioni dei singoli strumenti esecutivi adottati.

ART. 58 – ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE “D5”

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

All'interno delle zone D5 possono insediarsi le funzioni di cui alle lettere a), b), c) d), e), f), g) e h) **j) come da art. 115** del precedente art. 53 e comunque secondo quanto verrà convenzionato nell'ambito dei relativi strumenti attuativi.

Le funzioni abitative sono ammesse, in tutti i tipi di zone di cui al presente articolo, nei limiti indicati dal precedente art.53 per ogni lotto minimo.

2. Nelle zone D5 il P.R.G. si attua mediante P.U.E. secondo le prescrizioni di cui al capitolo IV delle presenti norme.

3. Nelle zone D5 il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Ut = 0,45 mq/mq

Rc = 0,65 mq/mq

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.

Sm = come da P.R.G.

Lm = 1000 mq.

Distanze a norma del precedente art.6

S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art.32 delle presenti norme.

Deroghe alla superficie minima del lotto (Lm) sono ammesse, nei casi di edificazione a schiera, in sede di approvazione del P.U.E. con un minimo di 750 mq.

4. Nelle zone D5 le planimetrie di P.R.G. indicano a volte la viabilità e le aree da destinare a servizi pubblici : in sede di formazione del progetto planivolumetrico può essere proposta una diversa ubicazione di tali aree purchè la loro superficie complessiva, limitatamente agli spazi destinati a servizi, non sia diminuita. Spetta all'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, valutare la funzionalità e la razionalità delle eventuali proposte di modifica rispetto alle previsioni di P.R.G.

5. Comparto La Secca

All'interno della zona D5 è individuato, con apposita simbologia, il comparto “La Secca” nel quale possono insediarsi le funzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g) , h) **e j)** del

precedente art.53 nel rispetto comunque, di quanto verrà convenzionato nell'ambito dei relativi strumenti attuativi, e con le seguenti limitazioni:

E' vietato l'insediamento di:

- 1) Industrie di prima classe, di cui all'Allegato al DM 5 settembre 1994 "ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI, parte I – Industrie di prima classe", elenco A) Sostanze chimiche e fasi interessate dall'attività industriale;
- 2) Industrie di prima classe, di cui all'allegato al D.M. 5 settembre 1994 "ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI, parte I – Industrie di prima classe", elenco B), Prodotti e materiali e fasi interessate dall'attività industriale, ad eccezione delle attività di cui al:
 - Punto 76) Lino: trattamenti e lavorazione
 - Punto 110) Tabacchi: manifattura
 - Punto 114) Vetro, produzione di Lastre, contenitori, fibre ottiche, vetri ottici
 - Punto 115) Vinacce: lavorazione.
- 3) Industrie di prima classe, di cui all'allegato al D.M. 5 settembre 1994 "ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI, parte I – Industrie di prima classe", elenco C), Attività industriali, ad eccezione delle attività di cui al:
 - Punto 6) Carpenterie , carrozzerie, martellerie
 - Punto 10) Distillerie
 - Punto 18) Motori a scoppio: prova dei motori;
 - Punto 22) Smerigliatura e sabbiatura: a condizione che venga svolta in ambienti chiusi e dotata di efficienti apparecchiature di aspirazione e di filtrazione del particolato generato
 - Punto 24) Tipografie con rotative
- 4) Industrie di seconda classe, di cui all'allegato al D.M. 5 settembre 1994 "ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI, parte II – Industrie di seconda classe", elenco A), Sostanze chimiche – Fasi interessate soglia quantitativa
- 5) Industrie di seconda classe, di cui all'allegato al D.M. 5 settembre 1994 "ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI, parte II – Industrie di seconda classe", elenco B), Materiali e prodotti, ad eccezione delle attività di seguito elencate:
 - Punto 3) Aceto: produzione, deposito;
 - Punto 4) Alluminio: lavorazione
 - Punto 6) Bevande fermentate: produzione;
 - Punto 8) Cacao e surrogati: torrefazione;
 - Punto 9) Caffè e surrogati: torrefazione
 - Punto 10) Nocciole: tostatura;
 - Punto 11) Calzature di cuoio: produzione;
 - Punto 12) Candele di cera, stearina, paraffina e simili: produzione;
 - Punto 13) Cappelli: produzione;
 - Punto 14) Cartoni per confezioni di valigie: lavorazione;

- punto 15) Cementi: produzione industriale di manufatti (ad eccezione del cemento amianto contemplato alla voce amianto nella parte 1-B)
 - Punto 17) Compensati, truciolati, paniforti: lavorazione;
 - Punto 18) Componenti elettronici e circuiti stampati: produzione;
 - Punto 19) Cosmetici: formulazione;
 - Punto 23) Detergenti: formulazione;
 - Punto 25) Fecce di Vino – essiccazione
 - Punto 26) Formaggi: deposito;
 - Punto 27) Frutta e verdura: deposito;
 - Punto 29) Idrocarburi: servizi stradali di sola distribuzione;
 - Punto 32) Laminati plastici: lavorazioni meccaniche a freddo;
 - Punto 36) Laterizi produzione;
 - Punto 40) Mangimi semplici di origine vegetale e mangimi composti, integrati e non: deposito;
 - Punto 42) Materie pastiche: lavorazioni meccaniche a freddo;
 - Punto 44) Peli animali: lavorazione, impiego per la produzione di pennelli, feltri ed affini con la prescrizione di adottare idonee misure per il contenimento delle emissioni odorose;
 - Punto 45) Pelli conciate: rifiniture
 - Punto 47) Profumi: preparazione;
 - Punto 49) Riso – lavorazione con la prescrizione di adottare idonee misure per il contenimento delle emissioni di particolato;
 - Punto 50) Semi (non compresi in altre voci): torrefazione;
 - Punto 51) Specchi: produzione;
 - Punto 52) Stracci: cernita, deposito
 - Punto 53) Sughero - lavorazione
- 6) Industrie di seconda classe, di cui all'allegato al D.M. 5 settembre 1994 "ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI, parte II – Industrie di seconda classe", elenco C), Attività industriali, ad eccezione delle attività di seguito elencate:
- Punto 1) Calderai con la prescrizione di adottare idonee misure per il contenimento dell'emissione di rumore;
 - Punto 3) Cantine industriali;
 - Punto 4) Decaffeinizzazione;
 - Punto 5) Falegnamerie;
 - Punto 7) Friggitorie;
 - Punto 9) Lavanderie a secco;
 - Punto 10) Macinazione, altre lavorazioni dell'industria molitoria dei cereali;
 - Punto 11) Officine per la lavorazione dei metalli, lavorazioni non considerate in altre voci;
 - Punto 12) Salumifici senza macellazione;

- Punto 14) Stazioni di servizio per automezzi e motocicli;
- Punto 15) Tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci;
- Punto 16) Tipografie senza rotative;
- Punto 17) Vetriere artistiche.

Sono vietate tutte le attività di raccolta, stoccaggio e recupero, trattamento e condizionamento (incenerimento, inertizzazione, etc.) di rifiuti urbani ed assimilabili agli urbani, di rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi.

E' escluso inoltre l'insediamento di attività produttive e/o lavorative che impiegano o producono nel ciclo tecnologico, anche come intermedi di lavorazione, sostanze etichettate con le seguenti frasi di rischio (anche in combinazione tra loro):

- R39 - Pericolo di effetti irreversibili molto gravi;
- R40 – Possibilità di effetti irreversibili;
- R45 – Può provocare il cancro;
- R46 – Può provocare alterazioni genetiche ereditarie;
- R49 – Può provocare il cancro per inalazione;
- R63 – Possibile rischio di danni ai bambini non ancora nati.

L'insediamento di attività produttive che impiegano e/o producono, anche come intermedi di produzione, le sostanze di cui al successivo elenco potrà essere autorizzato solamente sulla base di un'analisi approfondita del ciclo tecnologico impiegato e dei dispositivi di trattamento, condizionamento e smaltimento dei rifiuti prodotti. In ogni caso l'attività autorizzata dovrà prevedere controlli al fine di garantire che le concentrazioni di esposizioni degli addetti a tali sostanze, nonché la loro concentrazione negli effluenti solidi, liquidi e gassosi non superino le normative di legge vigenti e gli indirizzi di tipo comunitario.

- R23 – Tossico per inalazione;
- R24 – Tossico a contatto con la pelle;
- R25 – Tossico per ingestione;
- R26 – Molto tossico per inalazione;
- R27 – Molto tossico a contatto con la pelle;
- R28 – Molto tossico per ingestione;
- R48 – Pericolo di gravi danni per la salute in caso di esposizione prolungata;
- R50 – Altamente tossico per gli organismi acquatici;
- R51 – Tossico per gli organismi acquatici;
- R54 – Tossico per la flora;
- R55 – Tossico per la fauna;
- R56 – Tossico per gli organismi del terreno;

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Ut = 0.50 mq/mq

Rc = 0.65 mq/mq

Hm = 15mt. ad esclusione dei volumi tecnici

Sm = come da PRG e successivo comma

Lm = 5.000 mq

Distanze a norma del precedente art.6

S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art.32 delle presenti norme.

L'attuazione del P.P. relativo al comparto produttivo "La Secca" può avvenire in un unico o più stralci successivi aventi ciascuno, ad eccezione dell'ultimo, una superficie territoriale non inferiore a 100.000 mq.. L'eventuale primo stralcio dovrà comunque prevedere le opere di urbanizzazione, anche localizzate all'esterno del suo perimetro, necessarie a garantire un regolare e completo funzionamento delle infrastrutture di servizio primarie e di interesse generale.

Nell'ambito della predisposizione del Piano Particolareggiato che dovrà interessare l'intero comparto le aree di urbanizzazione secondaria, nella quantità prevista dalle presenti norme, dovranno essere localizzate a protezione dell'area di interesse archeologico posta al confine sud del comparto stesso.

L'edificazione dovrà inoltre rispettare i vincoli diretti ed indiretti imposti dal decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 03/04/02 come individuati nelle tavole di Piano."

ART. 59 - ZONE PRODUTTIVE "D6" DESTINATE AL RECUPERO ED ALLA RISTRUTTURAZIONE

1. Comprendono aree già edificate ed occupate da impianti produttivi non utilizzati dei quali si propone il recupero. Al loro interno possono insediarsi, anche in modo integrato, le funzioni di cui alle lettere a), b), c), e), f) del precedente art. 53 e, nel caso di P.U.E., anche le funzioni di cui alle lettere g) e h), comunque secondo le specifiche destinazioni d'uso che saranno convenzionate nell'ambito dello strumento attuativo.

Le funzioni abitative sono ammesse, per ogni lotto minimo, nei limiti indicati dal precedente art. 53.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto o tramite la adozione di un P.U.E. L'intervento edilizio diretto è richiesto nel caso in cui gli edifici e gli impianti preesistenti siano utilizzati da un'unica unità produttiva per un periodo non inferiore a 10 anni; il P.U.E. è invece d'obbligo nel caso in cui gli interventi vengano previsti al fine di consentire l'insediamento di più unità produttive ed il conseguente frazionamento della proprietà originaria.

In tale caso il P.U.E. dovrà interessare tutta la superficie territoriale comprese le aree di U1 e U2 individuate nelle tavole di Piano.

4. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione con o senza ricostruzione;
 - ampliamento e/o nuova edificazione;
 - variazione della destinazione d'uso .

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

a) In caso di intervento edilizio diretto:

Uf = 0,75 mq/mq. Rc = 0,75 mq/mq.

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici

Lm : quello esistente alla data di adozione della Var. Gen. '84

Distanze a norma del precedente art. 6

b) In caso di Piano Urbanistico Esecutivo:

Ut = 0,45 mq/mq. Rc = 0,65 mq/mq.

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici

Sm = quella individuata dal presente Piano

Lm = mq. 1.000

Distanze: a norma del precedente art. 10

La predisposizione di un Piano Integrato ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n° 6/95 permetterà l'utilizzo dell'intera Superficie utile preesistente e la deroga agli indici di cui sopra.

6. Nel caso di redazione di un P.U.E. è d'obbligo prevedere anche :

- la razionalizzazione degli scarichi delle acque meteoriche e industriali;
- la razionalizzazione e disciplina degli accessi veicolari alla viabilità principale;
- la cessione di aree per parcheggi pubblici e la cessione o monetizzazione di verde e servizi comuni nel rispetto delle quantità minime di cui al precedente art. 32 a seconda delle specifiche destinazioni funzionali che si insediano.

ART.60 - ZONA PRODUTTIVA D7 DESTINATA ALLA DELOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI INERTI

1. Tali zone sono destinate alla delocalizzazione degli impianti di trasformazione degli inerti ricadenti in zona A ai sensi dell'art. 16/bis del PTCP.

2. L'attuazione del piano nel rispetto di quanto convenzionato con il Comune avviene attraverso la predisposizione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici :

UT = 1.500 mq./ha

H max (per gli edifici accessori)= mt.10,00

Destinazioni d'uso = Magazzini ed officine
parcheggi privati / come da articolo 108

3. Il Piano Particolareggiato dovrà verificare l'impatto ambientale del nuovo intervento localizzando in relazione alla vicinanza degli abitati opportuni sistemi (verde alberato od altro) di mitigazione e contenimento dei fattori ambientali negativi .

ART. 60 bis - POLO LOGISTICO D8

1. Comprendono le aree destinate ad insediamenti logistici esistenti e di nuovo impianto All'interno delle zone D8 possono insediarsi la funzione di cui al comma 2, lettera c) del precedente articolo 53, nonché le attività, strettamente complementari a tale funzione, di cui alle lettere e) e f) dello stesso articolo 53 e comunque secondo quanto verrà convenzionato nell'ambito dei relativi strumenti attuativi.

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente articolo 53 per ogni lotto minimo.

2. Nelle zone D8 il PRG si attua tramite P.U.E. secondo le prescrizioni di cui al capitolo IV delle presenti norme. Si precisa che le indicazioni grafiche relative agli spazi ed alle attrezzature pubbliche riportate all'interno della zonizzazione della Variante posseggono carattere indicativo e pertanto sono suscettibili di parziali modifiche in fase di attuazione del P.U.E.

3. Nelle zone D8 il PRG si attua nel rispetto dei seguenti indici

A) Polo Logistico

Ut = 0,40 mq/mq

Rc = 0,55 mq/mq

Hm = 15 mt. ad esclusione dei volumi tecnici

Lm = 10.000 mq

Sm = come da PRG

Distanze a norma del precedente art. 6

S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art. 32 delle presenti norme

Il P.U.E. dovrà prevedere le seguenti prescrizioni:

- i fronti degli edifici prospicienti la "Padana inferiore" dovranno essere allineati con gli edifici costituenti l'insediamento LIRECO situato in zona D8/B;
- le aree per standard urbanistici previste dalla vigente normativa regionale (verde e parcheggi) dovranno essere cedute al Comune, ma la loro manutenzione è affidata con specifica Convenzione alle proprietà degli immobili logistici a questo fine riuniti in consorzio. Nelle aree destinate a standard il Piano individua due ambiti appositamente perimetrati.

- dovrà essere previsto il raccordo ferroviario con tracciato e dimensionamento coerenti con le previsioni di PRG.
- Lo stradello di interesse storico dovrà mantenere le sue originarie caratteristiche strutturali; le eventuali recinzioni dovranno arretrare di almeno 5,00 m dal confine di proprietà e dovranno essere parzialmente trasparenti .

SERVIZI/PARCHEGGI PUBBLICI:

Aree destinate a servizi pubblici, parcheggi, strutture finalizzate alla regimentazione delle acque piovane etc., localizzate nell'ambito della fascia di rispetto all'elettrodotto esistente. L'utilizzazione di tali spazi dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente relativa alla difesa dalle emissioni elettromagnetiche.

VERDE/PARCHEGGI PRIVATI:

Aree destinate a verde, parcheggi privati ed attrezzature tecnologiche per una superficie non superiore al 10% della Superficie Fondiaria specifica. Gli eventuali parcheggi privati dovranno essere opportunamente ambientati con adeguata piantumazione.

La viabilità di distribuzione interna e i parcheggi pubblici e privati dovranno evitare, per quanto possibile, soluzioni a fondo cieco con ritorni a cul de sac.

Il P.U.E. dovrà inoltre prevedere le seguenti prescrizioni di tipo ambientale e paesaggistico

- l'area ubicata lungo la "Padana inferiore" dovrà essere sistemata a prato alberato, con una pendenza sufficiente a mitigare l'impatto visivo degli edifici dalla strada principale,
- il perimetro esterno dell'insediamento, ad eccezione dell'area ubicata lungo la "Padana inferiore", dovrà essere piantumato con una disposizione almeno a doppio filare, utilizzando essenze arboree a rapido accrescimento tipiche della zona,
- la presenza di bacini di laminazione per la raccolta delle acque di prima pioggia dovrà essere opportunamente ambientata nel rispetto delle esigenze di carattere idraulico,
- tutti gli spazi a verde privato interni all'insediamento e tutta la viabilità di distribuzione interna dovranno essere adeguatamente alberati.

-

B) Comparto logistico esistente

Ut = 0,50 mq/mq

Rc = 0,65 mq/mq

Hm = 15 mt. ad esclusione dei volumi tecnici

Lm = 25.000 mq

Sm = come da PRG

Distanze a norma del precedente art. 6

S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art. 32 delle presenti norme

Il P.U.E. dovrà contenere le seguenti prescrizioni di tipo ambientale e paesaggistico:

- La fascia di rispetto all'elettrodotto che corre lungo lo stradello che porta alla cascina Colombarone dovrà essere mantenuta a verde naturale ; le eventuali recinzioni dovranno arretrare di almeno 5 MT. dal confine di proprietà e dovranno essere parzialmente trasparenti .

Lo stradello dovrà mantenere le sue originarie caratteristiche strutturali .

- L'edificazione dovrà essere in armonia per l'uso dei materiali e per le finiture con le caratteristiche dell'edilizia locale anche attraverso moderne interpretazioni .

I volumi maggiormente impattanti da un punto di vista paesaggistico dovranno essere mitigati tramite la dimora di vegetazione che costituirà quinte a protezione delle principali visuali.

- In sede di redazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di attuazione del comparto logistico , in relazione alla dimensione ed alla natura degli edifici proposti , l'Amministrazione Comunale avvalendosi eventualmente anche di consulenze specifiche provvederà a prescrivere tutte le azioni, in aggiunta a quelle già elencate , necessarie ad una più efficace mitigazione ambientale attraverso l'uso di particolari materiali , l'eventuale frazionamento dei corpi di fabbrica eccessivamente impattanti , la salvaguardia di eventuali coni prospettici verso il paesaggio circostante , la tutela della vegetazione esistente più significativa , ed ove fosse indispensabile , il contenimento delle altezze degli edifici per parte di essi

ART. 61 - ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSALUBRI DI 1° E 2° CLASSE :

NORME GENERALI

1. Il R.D. n° 1265 del 27/7/1934 e successive modifiche o integrazioni classifica le attività produttive e commerciali insalubri in due classi : 1° e 2° in funzione del loro grado di nocività.

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

3. A) Industrie di 1° e 2° classe esistenti

Gli interventi inerenti opere edilizie e/o impianti tecnologici collegati ad attività nocive di 1° e 2° classe esistenti nel territorio comunale all'adozione della presente variante sono soggetti alla normativa urbanistica ed edilizia dettata dalle presenti norme di attuazione.

4. La loro permanenza nelle zone urbane può essere permessa ai sensi dell'art. 216 R.D. 1265 del 27/7/34 se chi le esercita dimostra che esse, per l'introduzione di nuovi metodi e particolari accorgimenti , non recano danno alla salute del vicinato. Spetta pertanto alla Giunta Comunale su parere del Medico di Salute Pubblica, del servizio di Igiene Pubblica, dell'Azienda U.S.L. e dell'Agenzia Regionale per l'Ambiente ciascuno per gli aspetti di competenza, che accerta la non nocività dell' industria, rilasciare la concessione alla permanenza all'interno dell'abitato.

5. Le attività nocive di 1° e 2° classe esistenti al di fuori delle zone urbane sono invece soggette soltanto al rispetto delle norme sanitarie vigenti.

6. In ogni caso qualora l'attività svolta si riveli insalubre o pericolosa, spetta alla Giunta Comunale, fatte salve in casi di urgenza le facoltà del Sindaco, dichiararne la chiusura o l'allontanamento ai sensi dell'art. 153 del T.U. della legge comunale e provinciale e del R.D. n° 45 del 3/2/1901.

7. B) Industrie nocive di 1° e 2° classe di nuovo impianto

Nuove attività nocive di 1° classe si possono localizzare soltanto all'interno delle zone D esterne alle zone a prevalente destinazione residenziale e ammesse dalle presenti norme o nelle zone agricole previa specifica variante al P.R.G. nel rispetto delle presenti norme.

8. Nuove attività nocive di 2° classe sono ammesse in tutte le zone D individuate nelle tavole di P.R.G. o ammesse dalle presenti norme se chi le esercita dimostra la preventiva applicazione di accorgimenti che salvaguardano la incolumità del vicinato e il rispetto dell'ambiente.

9. Chiunque richieda una concessione per la costruzione di edifici destinati ad uso produttivo o commerciale deve dichiarare anche il tipo di lavorazione che in esso verrà svolta o i materiali che in esso saranno depositati.

10. Il Sindaco in sede di rilascio di concessione edilizia può, quando lo ritenga necessario all'interesse della salute pubblica, vietare l'uso richiesto o subordinarlo a particolari cautele.

11. La stessa procedura di cui al comma precedente va seguita nel caso di:

- a) richiesta di concessione per la modifica di destinazione d'uso di edifici preesistenti conseguente l'attivazione di impianti produttivi o commerciali insalubri di 1° e 2° classe;
- b) richiesta di autorizzazione per la modifica od integrazione di impianti tecnologici esistenti che trasformino la produzione esistente da salubre a nociva o da attività nociva di 2° classe ad attività nociva di 1° classe.

ART. 62 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1. Le caratteristiche tipologiche, e localizzative degli impianti per la distribuzione di carburante dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

2. Gli impianti di distribuzione carburante esistenti nel territorio definiti incompatibili in modo assoluto o relativo ai sensi del punto 3.1 della delibera del Consiglio Regionale n.° 355 del 8/5/2002 e s. m. i. dovranno essere chiusi o rilocalizzati negli ambiti territoriali definiti al successivo comma.

3. Il nuovo insediamento di impianti di distribuzione di carburante e la rilocalizzazione di impianti esistenti dichiarati incompatibili, potranno avvenire:

- Nelle zone B, con l'esclusione delle attività di servizio quali officine meccaniche e ogni altra attività ritenuta dannosa e/o pericolosa per il vicinato dagli enti competenti, nel rispetto del rapporto di copertura R.C. = 10 mq./ 100 mq. Sf., con un'altezza massima di 5,00 ml.;
- Nelle zone D, senza alcuna limitazione alla tipologia dell'impianto e nel rispetto degli indici urbanistici previsti per ogni singola zona del presente Piano;
- Nelle zone E e nelle Fasce di rispetto stradale, all'interno delle zone definite dal P.R.G. " DC3" e nel rispetto dell'indice U.F.= 0,05 mq./mq. e dell'altezza massima uguale a 5.00 ml.

CAPITOLO IX- ZONE AGRICOLE

ART. 63 - NORME E PROCEDURE DI REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE VARIAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO

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

- a) edifici ed insediamenti con destinazione extra-rurale;
- b) edifici ed insediamenti non più destinabili all'uso rurale;
- c) edifici ed insediamenti costituenti unità rurali in piena attività.

2) Per ciascuna tipologia insediativa, fermo restando quanto previsto dagli artt. 41,42 per gli edifici di valore storico, testimoniale, ed ambientale, il PRG detta una specifica disciplina finalizzata alla regolamentazione sia dell'edificazione che dell'eventuale modifica della destinazione d'uso in atto ai sensi dell'art. 17 della L.R. n°6/95.

ART. 64 - EDIFICI O INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE EXTRARURALE

1. Sono costituiti da edifici e complessi, edilizi individuati negli elaborati grafici con apposita simbologia, destinati alla data di adozione della presente Variante a funzioni extrarurali quali: residenza civile, seconda residenza, attività produttive e commerciali, attività terziarie, che sono pertanto già svincolati dal fondo rurale, e che per dimensione non sono individuabili nelle tavole di piano come specifica zona omogenea.

Le norme seguenti si applicano anche agli edifici non individuati cartograficamente che abbiano le caratteristiche prima elencate

2. **Modalità d'intervento:**

- a) per gli edifici o per parte di essi costituenti elementi di valore storico testimoniale ed ambientale individuati negli elaborati grafici. di PRG in scala 1/5.000, sono previsti interventi di recupero edilizio come specificato ai precedenti artt.41 42;
- b) per gli altri edifici sono ammessi tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione del volume lordo preesistente con ampliamento del 20% nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - altezza massima = 8,80 ml.
 - distanza dai confini = come da art. 6
 - parcheggi privati = come da art. 108.

All'interno dell'incremento volumetrico concesso non sono computabili i volumi destinati alla realizzazione di autorimesse private nei limiti di 1/10 mc di costruzione esistente ,

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione interessino più corpi edilizi aventi un volume lordo superiore a mc. 5000 sarà necessaria la predisposizione preventiva al rilascio delle singole concessioni, di un Programma Preliminare Unitario redatto su tutto l'insediamento che:

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

3) **Usi previsti:**

- Gli edifici che alla data di adozione della recente variante sono destinati alla prima e seconda residenza potranno ospitare le funzioni insediabili nella zona residenziale di cui a precedente art. 44 limitatamente alla lettere a);
- Gli edifici sedi di attività produttive, commerciali e terziarie in essere o dismessi, ma in buone condizioni strutturali ed igienico sanitarie , potranno mantenere l'uso in atto o trasformarsi in attività artigianali di servizio e magazzini, purché contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui al successivo art. 100 realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile, o riconvertire il proprio uso in tutto o in parte in quello agricolo;
- Gli edifici sedi di attività produttive, commerciali e terziarie dismessi ma in cattive o pessime condizioni strutturali ed igienico sanitarie , potranno ripristinare la funzione originaria, come dimostrata da apposita documentazione catastale o da equivalente attestazione, o trasformare la destinazione d'uso in residenza permanente o turistica, attività per lo svago e il tempo libero, pubblici esercizi, purché contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui al successivo art.100 realizzati con pavimentazioni preferibilmente di tipo permeabile, previa autorizzazione del Consiglio Comunale che valuterà l'ammissibilità del nuovo insediamento in rapporto alla dotazione delle opere di urbanizzazione esistenti ed all'impatto ambientale.

ART. 65 - EDIFICI E INSEDIAMENTI NON PIU' DESTINABILI ALL'USO RURALE

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

2. **Modalità d'intervento:**

Per gli edifici e/o i complessi non rientranti in quelli tutelati ai sensi dei precedenti artt.41,42, si applicano le seguenti modalità di intervento:

- A) Interventi su insediamenti rurali costituiti da non più di due unità edilizie non di tipo accessorio

Gli edifici sono sottoposti ad interventi di recupero edilizio secondo le categorie dell'ristrutturazione edilizia di tipo A e B in relazione al loro grado di conservazione ed alla eventuale presenza di elementi stilistici di interesse ambientale .

Le unità edilizie particolarmente fatiscenti potranno essere oggetto di interventi di Ripristino Edilizio (A3E).

Gli edifici privi di autorimesse e spazi accessori (depositi , cantine)potranno dotarsene una tantum nella quantità massima pari a mq. 30 netti.

Agli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale é consentito la demolizione con il conseguente arretramento al di fuori della fascia di rispetto .

B) Interventi su corti rurali di rilevante dimensione costituita da più di due unità edilizie:

Gli interventi riguardanti interi complessi rurali, non sottoposti alla disciplina di tutela di cui ai precedenti artt.41,42 sono ammissibili previa approvazione di un progetto preliminare unitario che individui per ciascun edificio, in relazione al suo valore, alle sue condizioni igienico sanitarie, al grado di conservazione della tipologia, la categoria di intervento di recupero scelta tra quelle elencate al precedente art. 35 tenendo conto dei seguenti indirizzi:

- a) Gli edifici padronali e le case coloniche saranno sottoposti al risanamento conservativo di tipo A o B ed alla ristrutturazione di tipo B.;
- b) Le case bracciantili, i rustici saranno sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A o B che salvaguardino le caratteristiche originarie.;
- c) Le tettoie, le baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché i proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50, saranno demoliti;
- d) Andranno salvaguardati eventuali spazi liberi di pertinenza quali aree verdi, aie con pavimentazioni tipiche(cotto, ciotoli etc.);
- e) Gli edifici diroccati o parzialmente demoliti alla data di adozione della presente variante generale, e quelli privi di valore potranno essere ricostruiti anche non sul sedime originario, nel rispetto del volume lordo, e delle caratteristiche tipologiche e dei materiali preesistenti che potranno essere modificate per quanto necessario ad acconsentire l'insediamento delle nuove destinazioni d'uso compatibili.
- f) Il progetto preliminare potrà anche prevedere il reperimento di spazi di sostprivati a servizio dell'insediamento nella misura massima di n° 2 posti auto per unità immobiliare. Tali pertinenze, che non concorrono alla verifica del volume lordo complessivo potranno essere realizzate al di fuori degli edifici esistenti in soluzioni architettoniche congrue con l'impianto morfologico di insieme, utilizzando materiali e finiture armoniche con l'edificazione esistente. Le autorimesse, se realizzate totalmente fuori terra, non dovranno superare l'altezza massima di ml. 2,40 netta.
- g) Al progetto preliminare sarà allegata una convenzione con la quale il proprietario si impegna sia all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o alla

realizzazione di quelle mancanti, che alla contestuale realizzazione di quelle opere ritenute necessarie per la tutela e riqualificazione ambientale ai sensi del 1° comma dell'art. 17 della legge regionale n° 6/95.

3. Usi previsti:

Premesso che negli edifici non più destinabili all'uso rurale, é sempre consentito il mantenimento dell'eventuale attività agricola in atto o il suo ripristino, ed in tale caso l'edificazione dovrà sottostare alle norme agricole di cui al successivo art. 67, le modifiche di destinazione d'uso potranno avvenire secondo i seguenti indirizzi :

a) Negli edifici ricadenti in insediamenti rurali costituiti da non più di due unità edilizie potranno insediarsi le seguenti funzioni :

residenza non agricola, seconda residenza, pubblici esercizi, attività artigianali diservizio, magazzini, purché contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui all'art. 108 con pavimentazioni preferibilmente di tipo permeabile.

b) Negli edifici facenti parte di corti rurali di rilevante dimensione costituiti da più di due unità edilizie potranno insediarsi le seguenti funzioni :

residenza non agricola, seconda residenza, attività turistiche, pubblici esercizi, attività di svago e tempo libero purché contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato realizzati con pavimenti di tipo permeabile.

Nell'uno e nell'altro caso, negli edifici originariamente di uso produttivo/rurale, quali stalle con fienili, barchesse, portici, etc. le funzioni di cui sopra potranno insediarsi purché compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

4. Nelle unità poderali per le quali verrà consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi anche a seguito di frazionamento: tale impegno dovrà essere regolarmente trascritto ai registri immobiliari.

ART. 66 - EDIFICI ED INSEDIAMENTI COSTITUENTI UNITA' RURALI IN PIENA ATTIVITA'

1. Gli edifici e gli insediamenti costituenti unità rurali in piena attività alla data di adozione della presente variante, sono sottoposti alle normative di cui agli artt. 67, 68 ;

E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso, non connesso a trasformazioni fisiche, dei fabbricati rurali con originaria funzione abitativa , che non presentano più i requisiti di ruralità , per i quali si provveda alla variazione nella iscrizione catastale , a norma dell'art. 9 del DL 30/12/1993 n° 557 , convertito dalla legge 26/2/1994 , n° 133.

Il Consiglio Comunale può autorizzare la variazione di destinazione d'uso in " Edifici e insediamenti non più destinabili all'uso rurale" di cui alla precedente articolo, di edifici rurali ancora attivi alla data di adozione del P.R.G. qualora abbiano perso, alla data della presentazione della domanda, i requisiti di ruralità; per modifiche riferite ad insediamenti caratterizzati da livelli d'uso parziale andranno predisposte specifiche varianti allo strumento urbanistico.

2. Gli eventuali edifici di valore storico, ambientale, e testimoniale saranno sottoposti in ogni modo alla disciplina di tutela dettata ai precedenti artt. 41,42.

ART . 67 - ZONE AGRICOLE NORMALI "E 1"

1. Le zone agricole normali sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2. In queste zone è consentito l'insediamento delle seguenti funzioni:

- a) costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, dei loro familiari e dei dipendenti;
- b) attrezzature per l'attività di servizio diretto della produzione agricola (depositi di ogni tipo, ricoveri e officine per macchine agricole, piccoli allevamenti domestici, piccoli impianti di prima lavorazione);
- c) attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale (stalle, concimaie, silos, spazi attrezzati per la stabulazione libera) , altri impianti di magazzinaggio;
- e) impianti connessi con l'agricoltura di tipo produttivo e/o commerciale svolti in forma singola e/o associata (impianti di trasformazione, conservazione, raccolta e vendita di prodotti agricoli delle singole aziende associate, nonché vendita al dettaglio di articoli accessori connessi all'attività agricola in genere, serre fisse di coltura) e attività zootecniche di tipo interaziendale, deposito ed esercizio di macchine agricole per conto terzi che esercitano la propria attività al servizio di più aziende agricole e già insediati alla data di adozione della presente Variante Generale.

f) Impianti di trattamento inerti da demolizione.

3. Nelle zone agricole l'edificazione avviene tramite i seguenti strumenti:

- a) Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata previsti dai Piani quinquennali di sviluppo agricolo;
- b) Piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 25 delle presenti norme;
- c) Piani di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata secondo le modalità di cui all'art. 71 delle presenti norme;
- d) concessioni gratuite nei casi di cui all'art.9 della legge del 28/1/77 n° 10;
- e) concessioni onerose .
- f) denuncia di inizio di attività.

4. Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 40 L.R. 47/78 e successive modificazioni per quanto attiene alla destinazione d'uso dei fabbricati nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.10 della legge 28/1/77 n° 10.

5. Le nuove costruzioni residenziali di cui al precedente 2° comma, si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei seguenti soggetti:

- a) il coltivatore diretto proprietario ed il coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- b) i soggetti in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. del 5/3/77 n° 18;
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e i loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. 11/2/71 n° 11, alla L.15/9/64 n° 756, alla L. n° 203 del 3/5/82;
 - cooperative agricole di conduzione braccianti e forme associate assimilabili.

6. La richiesta di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione interna degli edifici di cui alle lettere a), b), c), e d) del precedente comma 2°, e relativi ampliamenti non superiori al 20 % della superficie utile degli edifici di cui alle lettere a) e b) del precedente 2° comma, potrà essere corredata solo degli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio Vigente; i restanti interventi, invece, dovranno essere corredata anche dalla seguente documentazione:

- a) relazione sulla situazione dell'azienda attestante i cicli produttivi in rapporto alla richiesta di nuovi fabbricati, quindi estratto di mappa catastale con la indicazione delle coltivazioni in atto nonché la descrizione delle varie funzioni rurali svolte nei diversi fabbricati;
- b) dichiarazione rilasciata dal Sindaco che attesti la figura dell'imprenditore a titolo principale limitatamente agli aventi titolo alla richiesta di realizzazione di nuove costruzioni residenziali.
- c) Atto unilaterale d'obbligo relativo al mantenimento della destinazione d'uso.

ART. 68 - MODALITA' DI INTERVENTO, INTERVENTO MINIMO, INDICI EDILIZI

1. La costruzione di edifici di cui all'art. 67 secondo comma lettere a), b), c) e d) dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- a) costruzioni residenziali
alle aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale aventi superfici territoriali inferiori a 3 ha., è consentita l'edificazione di una superficie residenziale utile lorda massima uguale a 300 mq.

alle aziende agricole esistenti con superficie compresa tra 3 ha. e 20 ha. è consentita l'edificazione di una superficie residenziale utile lorda massima uguale a 450 mq.

per aziende agricole esistenti con superficie superiore a 20 ha. è consentita una superficie utile lorda massima uguale a 600 mq.

H max. = 8,80 ml.

Distanze dai confini : a norma dell'art. 6 delle presenti norme.

Distanze dai fabbricati non residenziali : a norma del precedente art. 6 salvo diverse prescrizioni di cui ai successivi punti c) e d) del presente comma.

b) Attrezzature per attività di servizio

Uf = 0,03 mq/mq.

H max. = 8,50 salvo per silos e affini

Distanze dai confini: mt.5 per i porticati e i locali di ricovero; mt. 10 per piccoli allevamenti e impianti di prima lavorazione

Distanze dai fabbricati: a norma del precedente art. 6 salvo distanze inferiori per comprovate esigenze tecniche e funzionali.

c) Attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale

Uf = 0,04 mq/mq.

H max. = 7,50 mt.

Distanze dai confini : mt. 6

Distanze dalle abitazioni : mt. 25

Distanze dai fabbricati non residenziali : a norma del precedente art. 6 salvo distanze inferiori per comprovate esigenze tecniche e funzionali che saranno verificate dalla competente commissione agricola .

d) Impianti connessi con l'agricoltura a carattere produttivo e commerciale, servizi di tipo generale

S.minima : 5.000 mq. o preesistente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.

Uf. = 0,40 mq/mq. per lotti fino a 5.000 mq:

Uf. = 0,10 mq/mq. per lotti fino a 50.000 mq:

Uf. = 0,05 mq/mq. per lotti fino a 100.000 mq. ed oltre

Superfici utili superiori a 100.000 mq. sono autorizzabili esclusivamente previa stesura di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

Su = per abitazioni del proprietario o del personale di sorveglianza massimo 150 mq.

H max. = 8,80 salvo per attrezzature tecnologiche, silos e affini

Distanze dai confini e dai fabbricati : a norma dei precedenti punti a), b), e c) per le corrispondenti destinazioni d'uso.

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

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

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

5. Ai fini di una corretta interpretazione delle presenti norme, per azienda agricola esistente si intende un complesso di beni organizzato in funzione della produzione agricola e costituito da uno o più fondi sui quali insistono costruzioni, attrezzature o impianti di cui ai punti b), c), e d) del precedente 1° comma. Per azienda agricola di nuova formazione si intende un complesso di beni organizzato in funzione della produzione agricola e interamente sprovvisto di costruzioni.

6. Le aziende agricole di nuova formazione potranno dotarsi di fabbricati esclusivamente tramite la redazione di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale di cui al successivo art. 72 delle presenti norme purchè sia rispettato il seguente intervento minimo:

- per residenze ed attività di servizio in coltivazioni estensive = 25 ha.
- per residenza in coltivazioni orticole e simili = 2 ha.
- per attività di servizio in coltivazioni orticole e simili = 1,5 ha

7. Le aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale potranno dotarsi di fabbricati fino al raggiungimento delle quantità massime previste dagli indici edilizi di cui ai precedenti punti a), b), c), d) in seguito a rilascio di semplice concessione edilizia.

ART. 69 - ATTIVITA' ZOOTECHNICHE INTENSIVE

1. Le attività zootecniche di tipo intensivo non direttamente collegate alla conduzione del fondo e alla produzione dell'azienda agricola, fanno parte degli " insediamenti o complessi produttivi " ai sensi dell'art. 1 quater lettera a) della legge 8/10/76 n° 690. Il presente articolo e il successivo art. 69 disciplinano altresì i criteri e le modalità di localizzazione di tali attività nelle zone agricole normali "E1" nel rispetto delle indicazioni relative all'assetto idrogeologico del territorio comunale contenute nella Relazione Geologica allegata alla presente Variante Generale.

2. Si considerano allevamenti a carattere industriale:

a) le imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che non dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 ql. di peso vivo di bestiame;

b) le imprese dedite ad allevamento avicolo e cunicolo che non dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 ql. di peso vivo di bestiame.

3. Tutte le imprese esistenti o di nuovo insediamento di cui al precedente comma sono tenute ad assicurare la depurazione dei liquami secondo le prescrizioni contenute nella legge 10/5/76 n. 319, modificata ed integrata con la legge n°690 del 8/10/76 e contenute nella delibera del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n° 889 del 20/4/77, nonché ai sensi della legge regionale n° 7 del 29/1/1983 e della delibera interministeriale dell'8/5/1980.

4. E' comunque obbligatoria la depurazione per la quantità di liquame eccedente quella che può essere utilizzata a scopi fertilizzanti in suoli agricoli.

5. Lo spandimento di liquami su fondi agricoli per i quali sia stato redatto specifico accordo tra allevatore e produttore agricolo dovrà avvenire con le modalità stabilite al successivo art. 101 e nel rispetto delle leggi vigenti in materia e potrà essere effettuato esclusivamente nelle zone ivi elencate.

Si applicano inoltre le norme in materia contenute nella L.R. n° 50/95.

6. Negli spazi interposti fra il perimetro esterno degli edifici con la destinazione ad allevamento industriale e i confini di proprietà è da favorirsi la destinazione di verde ad alto fusto con lo scopo di ossigenare l'aria e diminuire la propagazione degli odori secondo la direzione del vento dominante.

ART. 70 - ZONE PER ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE ESISTENTI "E2"

1. In tali zone individuate nelle tavole di Progetto mediante apposita simbologia il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti:

a) edifici residenziali :

Sua max. = 150 mq. esclusivamente per la residenza del personale di custodia

Distanze: mt. 5 dai confini, mt.25 dai fabbricati destinati ad allevamento e mt. 10 dalle attrezzature di servizio

H = 8,80 ml.

b) Edifici destinati ad allevamenti suinicoli e attrezzature di servizio

Uf = 0,20 mq/mq.

Distanze tra i fabbricati : mt. 10

Distanze dai confini : 20 mt. per i fabbricati destinati ad allevamento e 5 mt. per i fabbricati di servizio.

H = 8,80 salvo particolari impianti tecnologici ecc.

- c) Edifici destinati ad allevamenti bovini, equini, ovini e attrezzature di servizio
Uf = 0,25 mq/mq.
Distanze tra i fabbricati : mt. 10
Distanze dai confini: 20 mt. per i fabbricati destinati ad allevamento e 5 mt. per i fabbricati di servizio
H = 8,80
- d) Edifici destinati ad allevamenti avicoli e cunicoli e attrezzatura di servizio
Uf = 0,30 mq/mq.
Distanze tra i fabbricati : mt. 10
Distanze dai confini: 20 mt. per i fabbricati destinati ad allevamenti e mt. 5 per fabbricati di servizio
H = 8,80.

ART. 71 - ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE DI NUOVO IMPIANTO

1. Nuove attività zootecniche intensive potranno insediarsi all'interno delle zone agricole normali "E1", limitatamente agli ambiti territoriali ricadenti all'interno della zona B, come delimitata nella carta della Edificabilità allegata alla relazione geologica e solo dietro presentazione di un Progetto Preliminare che dovrà dimostrare, attraverso una verifica di fattibilità, l'idoneità della proposta di localizzazione di tali attività dal punto di vista idrogeologico geotecnico e ambientale, nel rispetto di quanto stabilito al successivo art. 109 e secondo i limiti e gli indici di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Il Progetto Preliminare di cui al precedente comma sarà soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.
3. I criteri da osservare per la scelta localizzativa di aree per attività zootecniche intensive, oltre a quelli elencati al citato art. 109, sono i seguenti:
 - a) la distanza minima alla quale si devono mantenere tali insediamenti dai centri abitati definiti dal perimetro continuo del territorio urbanizzato, dalle aree di espansione residenziali e produttive, dalle zone di rispetto all'abitato e dalle aree per servizi e attrezzature (ad esclusione delle zone ferroviarie e per la viabilità e delle attrezzature tecnologiche) è stabilita in ml.1.000 salvo prescrizione, da parte dell'Autorità Comunale, di distanze maggiori per motivi di salubrità;
 - b) la distanza minima alla quale gli insediamenti di cui sopra si devono mantenere dalle costruzioni esistenti di tipo rurale, industriale o residenziale esterne ai centri abitati è stabilita in ml. 100, e purchè tali costruzioni non siano investite da fumi, odori e poveri di carattere nocivo portati dal vento dominante.
4. Le distanze di cui al precedente comma vanno computate a partire dagli insediamenti più vicini costituenti attività di allevamento.

5. In tali aree il P.R.G. si attuerà tramite intervento edilizio diretto e la concessione sarà onerosa.

Gli indici ammessi sono i seguenti:

- a) Edifici residenziali
Sua max. = 150 mq. esclusivamente per la residenza del personale di custodia
Distanze : 5 mt. dai confini, 25 mt. dai fabbricati destinati ad allevamenti, mt. 10 dalle attrezzature di servizio
H = 8,80 ml.
- b) Edifici destinati ad allevamenti suinicoli e ad attrezzature di servizio
Sm = 20.000 mq.
Uf = 0,20 mq/mq.
Distanza dai confini = 40 mt. per i fabbricati destinati all'allevamento , 20 mt. per i fabbricati di servizio
H = 8,80 salvo particolari impianti tecnologici
- c) Edifici destinati ad allevamenti bovini, ovini, equini e ad attrezzature di servizio
Sm = 20.000 mq.
Uf = 0,20 mq/mq.
Distanze dai confini : 30 mt. per i fabbricati destinati all'allevamento
15 mt. per i fabbricati di servizio
- d) Edifici destinati ad allevamenti avicoli e cunicoli e ad attrezzature di servizio
Sm = 10.000 mq.
Uf = 0,25 mq/mq.
Distanze dai confini : 20 mt. per i fabbricati destinati all'allevamento
10 mt. per i fabbricati di servizio.

ART. 72 - PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE E INTERAZIENDALE

1. Gli indici di sfruttamento edilizio di cui ai precedenti articoli possono essere superati redigendo un piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

2. Tali piani sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. del 5/5/77 n° 18 e dovranno individuare le forme di riconversione aziendale, le strutture produttive di trasformazione dei prodotti, il carico di addetti futuro e di conseguenza il fabbisogno di vani di abitazione, di servizi e di fabbricati per le attività di produzione.

3. Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale si costituisce degli elaborati tecnici specificati al punto 13 della circolare della Regione Emilia Romagna n° 8713 del 8/9/81.

L'approvazione avverrà secondo la procedura definita dalla legge regionale n° 18 del 5/5/1977 nei casi contemplati dalla stessa legge, e dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione edilizia allargata agli esperti agricoli, nei rimanenti casi.

ART. 73 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO "E3" - "E4"

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

- a) zone di rispetto assoluto
- b) zone di rispetto allargato.

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

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

4. Negli allevamenti zootecnici esistenti localizzati all'interno di tutte zone agricole di rispetto sono ammessi interventi di modifica, ampliamento, e di nuova costruzione, di contenitori per lo stoccaggio degli effluenti di allevamento, in adeguamento alla normativa di cui al Regolamento Regionale n. 1 del 28.10.2011. Tali interventi dovranno ottemperare alle seguenti condizioni:

I nuovi contenitori e/o gli ampliamenti di quelli esistenti, non siano a cielo aperto;

Non comportino l'aumento del numero dei capi mediamente presenti in allevamento;

I nuovi contenitori distino almeno 10,00 ml. dai confini di proprietà ed almeno 50 ml. da abitazioni esistenti.

Sarà comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare la realizzazione di nuovi contenitori anche in deroga a tali distanze minime, prevedendo eventualmente adeguati interventi di compensazione ambientale.

In tutte le zone agricole di rispetto all'abitato:

è consentito lo spandimento dei liquami a fini agronomici nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Regionale sopra citato;

è vietato l'insediamento di contenitori per lo stoccaggio dei reflui zootecnici nelle aree di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006;

In tutte le zone agricole di rispetto all'abitato l'Amministrazione Comunale dovrà garantire il rispetto degli indirizzi e delle raccomandazioni di cui all'art. 54 "Unità di Paesaggio provinciali e sub Unità di paesaggio di rilevanza locale: ambiti ed indirizzi di tutela" (Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati n. 16) del PTCP 2007.

(Arch.CAPITOLO IX - ZONE F - G - PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART. 74 - ZONE F : ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale o sovracomunale di cui all'art. 41 della L.R. dicembre 1978 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Le attrezzature esistenti di proprietà privata non classificate ai sensi del successivo art. 97 qualora non siano oggetto di previsioni espropriative potranno ampliarsi mantenendo la destinazione d'uso prevista dalle tavole di P.R.G. nel rispetto dei relativi indici di fabbricabilità , purché venga sottoscritta preventivamente con l'Amministrazione Comunale una convenzione per l'utilizzo totale o parziale delle strutture esistenti e/o di quelle di nuova realizzazione.

Le attrezzature esistenti nell'ambito delle zone di cui al successivo art. 99 potranno usufruire degli ampliamenti realizzati nel rispetto degli indici di fabbricabilità ammessi dalla specifica zonizzazione di PRG e nell'osservanza, comunque, degli indirizzi e prescrizioni contenute al medesimo articolo.

3. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 15 commi 4° e 5° della L.R. 7/12/78 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Tali zone si suddividono in :

- Zone F1 comprendenti i servizi di interesse comunale e sovracomunale;
- Zone F2 comprendenti le aree destinate alla viabilità veicolare, e pedonale e le relative fasce di rispetto;
- Zone F3 comprendenti le aree ferroviarie e le relative fasce di rispetto.

ART. 75 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

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

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

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

a) Cimiteri

Le aree individuate dal Piano sono destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti e alle relative zone di ampliamento. Le tavole di P.R.G. riportano con apposita simbologia i limiti delle zone di rispetto cimiteriale all'interno dei quali per gli edifici esistenti a prescindere dalle destinazioni di zona, sono consentiti i seguenti interventi:

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia che riguardi singole unità immobiliari

-adeguamento delle altezze interne dei locali fino al raggiungimento di un'altezza utile netta di mt. 2,70 anche con conseguente sopraelevamento della linea di gronda;

-ampliamento per la costruzione di servizi igienici qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire tali spazi all'interno del fabbricato esistente.

- b) Edifici per l'istruzione superiore, ospedalieri, sanitari, assistenziali, culturali e di ricerca, uffici amministrativi.

In sede di progettazione di nuovi interventi deve essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia. Deve essere prevista a giudizio dell'Amministrazione Comunale un'adeguata dotazione di spazi pubblici persoste e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'art.108 In tali aree il P.R.G. si attua nel rispetto del seguente indice:

$U_f = 0,70$ mq/mq.

H max. = 11,80 mt.

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

- c) Aree attrezzate per spettacoli viaggianti

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

- d) Parchi urbani

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

- e) Attrezzature sportive

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

-per gli impianti coperti $U_f = 0,50$ mq/mq.

- f) Impianti tecnologici

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore. Il Comune può concedere a privati o a Enti istituzionalmente competenti di costruire e/o gestire le opere di sua spettanza sulla base di una convenzione daapprovarsi da parte del Consiglio Comunale.

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

Uf = 0,60 mq/mq.

Distanze minime secondo quanto stabilito dal precedente art. 6.

Per gli impianti esistenti è ammesso il superamento degli indici di cui sopra mediante deliberazione del Consiglio Comunale e sentito il parere del Medico di Salute Pubblica, nei casi in cui non sia possibile reperire aree da destinare agli ampliamenti degli impianti stessi.

ART. 76 - ZONE F2 - DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto previste dal Nuovo Codice della Strada.

2. Nell'ambito delle zone residenziali e produttive di espansione e nei casi in cui il Piano individua nuovi assi di connessione viaria urbana, i progetti relativi agli assi stradali dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

a) Viabilità di connessione urbana

con funzione di raccordo tra le diverse parti funzionali del centro abitato e individuata con apposita simbologia nelle tavole di Piano:

In Zone B e C

Strada Tipo 1

- Sezione mt.12,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 8,00 (due corsie da mt. 4,00)
- n° 1 marciapiede mt. 1,50 .
- n° 1 pista ciclabile alberata mt.2,50

Strada Tipo 2

- Sezione mt.11,60
- carreggiata a doppio senso di mt. 8,00 (due corsie da mt. 4,00)
- n° 1 marciapiede alberato mt. 2,10
- n° 1 marciapiede non alberato mt. 1,50 .

Strada Tipo 3

- Sezione mt.11,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 7,00 (due corsie da mt. 3,50)
- n° 1 marciapiedi non alberati mt. 1,50
- n° 1 pista ciclabile alberata mt.2,50

In Zone D

Strada Tipo 4

- Sezione mt.12,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 9,00 (due corsie da mt. 4,50)
- n° 2 marciapiedi non alberati mt. 3,00

b) Viabilità interna

di accesso ai lotti e distribuzione capillare

In zone B-C:

Strada Tipo 5

- Sezione mt.11,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 8,00 (due corsie da mt. 4,00)
- n°2 marciapiedi non alberati mt. 3,00

Strada Tipo 6

- Sezione mt.9,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 6,00 (due corsie da mt. 3,00)
- n°2 marciapiedi non alberati mt. 3,00

Nelle zone D:

Strada Tipo 7

- Sezione mt.11,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 8,00 (due corsie da mt. 4,00)
- n°2 marciapiedi non alberati mt. 3,00

Strade Ciclabili

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

-I percorsi ciclabili possono essere realizzati anche sulle carreggiate o i marciapiedi esistenti comportando la riduzione delle sezioni stradali esistenti entro i seguenti limiti:

strade di lottizzazione : 5,00 mt.

strade di distribuzione : 6,00 mt.

strade di raccordo : 7,00 mt..

3. Nelle zone di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e stazioni di servizio; tale precarietà dovrà risultare da apposita dichiarazione impegnativa del concessionario. E' inoltre ammessa la realizzazione di cabine elettriche di trasformazione e similari, nel rispetto delle distanze di cui all' art. 6 , 10° comma.

4. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale possono ampliarsi una tantum nella parte non prospiciente il fronte stradale, di una quantità non superiore al 20% della SIt preesistente alla data di adozione della Variante Generale '84, ed adeguare le altezze interne dei locali con innalzamento della quota di gronda. Sul fronte del fabbricato prospiciente la strada, é ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo con oggetto non superiore a 1,00 m. purché il fronte disti dal confine stradale 6,00 mt.

5. Per gli edifici per i quali la destinazione di zona non è espressamente individuata nelle tavole di Piano, è prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti alla data di adozione della presente Variante generale.

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

ART. 77 - ZONE F 3 : FERROVIARIE

1. Comprendono le sedi ferroviarie esistenti e previste e le relative fasce di rispetto; in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi delle Ferrovie dello Stato relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.
2. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del P.R.G. possono ampliarsi una tantum nella parte non prospiciente il fronte ferroviario di una quantità non superiore al 20 % della SU esistente.
4. Al di fuori del perimetro dei centri edificati, le fasce di rispetto ferroviario hanno una profondità di 30 mt. mentre all'interno di tale perimetro l'edificazione, salvo delimitazione cartografica diversa, dovrà mantenersi ad una distanza minima di mt. 5 dal piede della scarpata.
5. Nell'ambito degli impianti tecnologici di cui al precedente art. 75 possono essere realizzati impianti funzionali alla modernizzazione della rete ferroviaria nazionale

ART. 78 - ZONE G : SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

1. Tali aree, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia.

Gli interventi possono essere anche privati purché convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

1) Zone per l'istruzione dell'obbligo

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

$$U_f = 0,45 \text{ mq/mq.} \quad H_m = \text{mt. } 10,50$$

2) Zone per attrezzature civili d'interesse comune

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

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq.} \quad H_m = \text{mt. } 10,50$$

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

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

3) Zone per attrezzature religiose

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative.

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

Sono destinate a giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. In tali zone è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti nel rispetto del seguente indice:

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

5) Zone per parcheggi pubblici

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

I parcheggi dovranno essere opportunamente alberati.

Le aree destinate a parcheggi pubblici, localizzate in zone produttive e non ancora acquisite al demanio pubblico, potranno essere adibite a piazzale di uso privato per la sosta di autoveicoli e/o esposizione merci.

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

3. Le destinazioni specifiche di cui al primo comma del presente articolo possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

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

ART. 79 - CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E REGIME GIURIDICO DELLE AREE

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

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

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

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

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

ART. 80 – TUTELA DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE NEI CENTRI EDIFICATI

1. Il P.R.G tutela il verde e ne promuove lo sviluppo nei centri edificati
2. Le alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a ml. 0,30, essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro e mezzo dal colletto), esistenti alla data di adozione del presente PRG, quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate.
3. E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiali di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.
4. E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature costituite da un intorno di dimensioni opportune nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
5. In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto e specie arbustacee.

La scelta della specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

6. L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o di interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione; tali interventi saranno sottoposti ad apposita autorizzazione del comune.
8. Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza il prescritto nullaosta debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza. o in un adeguato intorno. Ogni abbattimento abusivo comporta il pagamento di una sanzione amministrativa definita allo scopo dal Consiglio Comunale.

ART. 81 - ZONE DI VERDE PRIVATO DA TUTELARE

1. Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati: è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni nonché la formazione eventuale di orti e giardini.

Su tali aree valgono le norme di cui al Precedente art. 80 .

2. Per gli edifici esistenti in tali zone è ammesso l'ampliamento una tantum fino al 20 % per unità immobiliari aventi alla data di adozione del P.R.G. una superficie lorda totale (Sl_t) inferiore a mq.130; fino al 15 % per unità immobiliari aventi una Sl_t inferiore compresa tra 130 e 250 mq.; fino al 10 % per unità immobiliari aventi una Sl_t superiore a 250 mq. La superficie coperta non potrà comunque superare il 40 % della superficie del lotto di pertinenza

3. Nelle zone destinate a verde privato è consentita la realizzazione di cantine ed autorimesse interrato a servizio dell'edificio principale purchè la costruzione avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) le coperture delle superfici oggetto di intervento siano ripristinate a verde;
- 2) nell'intervento siano salvaguardati i caratteri ambientali preesistenti.

ART. 82 - FASCE DI VERDE ALBERATO POSTO A PROTEZIONE DELL' ABITATO CON FUNZIONE ECOLOGICA

1. Il P.R.G. individua lungo il percorso di attraversamento urbano della S.S. n° 10 fasce di territorio da destinare a piantumazione con alberi in filari utilizzando le essenze di cui al precedente art.79 lettera C o altre a chioma folta.

2. In tali ambiti è ammesso sia l'intervento pubblico, previo esproprio delle aree necessarie, finalizzato alla realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili ed alla messa in dimora della vegetazione e di attrezzature per la sosta, che quello privato.

Le fasce ricomprese all'interno di zone di espansione possono essere cedute come urbanizzazione primaria e secondaria. Le fasce adiacenti a zone di completamento residenziale o produttivo possono essere attrezzate , a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria purchè sia trascritta servitù di passaggio pubblico per tutta le lunghezza del fronte,anche da soggetti privati in occasione di interventi di nuova edificazione .

3. Gli edifici eventualmente esistenti in tali fasce saranno sottoposti a tutti gli interventi ammessi nelle zone di rispetto stradale di cui al precedente art. 76.

ART.83 - ASSETTO VEGETAZIONALE NEGLI AMBITI EXTRAURBANI

1. Allo scopo di attuare la tutela del sistema vegetazionale, localizzato in ambiti extraurbani, il presente Piano individua con apposita simbologia l'assetto vegetazionale esistente nelle tavole P2 suddiviso nelle seguenti aree e formazioni estese e lineari:

- a. area forestale (boschi, boschetti, formazioni di ripa, arbusteti);
- b. area agricola (pioppeti, formazioni lineari a prevalenza di gelso, formazioni lineari di

altre specie);

ART.84 - MODALITÀ DI INTERVENTO E DI TUTELA

1. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo le formazioni estese e lineari di cui all'articolo precedente, comma 1 lettera a. e b., con l'esclusione dei pioppeti, e comunque i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, od in filari meritevoli di tutela.

2. Nei terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva di cui al presente articolo, si persegue l'obiettivo della valorizzazione, tutela e ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:

a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le fasce frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell'articolo 3 della legge 8 novembre 1986, n. 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ad ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30;

b. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile dal presente Piano ;

c. le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e sub-regionali di cui alla precedente lettera a.;

d. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e sub-regionali di cui alla precedente lettera a.;

e. le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

3. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, di impianti di risalita, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infra-regionali, che ne verifichino la

compatibilità con le disposizioni del presente Piano o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti.

4. Le opere di cui al comma 3, nonché quelle di cui alla lettera a. del comma 2 non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

5. Tutti gli esemplari arborei di maggior pregio, in gruppi o filari, di cui al precedente comma 1, dovranno essere assoggettati a specifica tutela, non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti, ma dovranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie o per la sicurezza di persone e cose, si rendano utili interventi non strettamente tesi alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi saranno sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune competente per territorio. Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare eventualmente tutelati con specifico Decreto Regionale ai sensi della L.R. 2/1977 dovranno comunque rispettare le prescrizioni ivi contenute.

6. La valorizzazione dell'assetto vegetazionale esistente ed il suo potenziamento avviene attraverso i seguenti processi :

A) Rimboscamento e rinaturalizzazione

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

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

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

B) Inarbustimento con prevalenza di essenze arbustive

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

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

C) Formazione di alberature a filari

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

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

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

ART. 85 - LE UNITA' DI PAESAGGIO

1. Il Piano Regolatore Generale persegue la valorizzazione e la tutela degli elementi dell'ambiente naturale costituenti il Sistema Ambientale .

A tale scopo, anche in applicazione dell'art. 41 PTCP ed alle delimitazioni in esso indicate il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti "Unità di Paesaggio" e "Sub Unità" ciascuna caratterizzata dalla presenza di "invarianti ambientali" costituite dal tipo di edificazione prevalente, dalla specifica logica insediativa, dalla qualità degli elementi vegetazionali esistenti, e dalla origine geomorfologica dei luoghi .

All'interno delle unità di paesaggio il PRG prevede differenti zonizzazioni la cui edificabilità dovrà raccordarsi con gli orientamenti progettuali indicati dalle successive norme per ogni specifica Unità.

2. Le "Unità di Paesaggio", individuate all'interno del territorio comunale di Monticelli d'Ongina, sono:

- a) Alveo attivo e territorio rivierasco del fiume Po ;
- b) Pianura meandriforme recente ed antica ;
- c) Bassa Pianura Piacentina ;
- d) Territorio urbanizzato.

ART. 86 - ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO - A

1. La zonizzazione di PRG di cui al successivo art. 98 lettera d) è sottoposta ai seguenti indirizzi progettuali:

a) logica insediativa e tipologie edilizie:

-Interventi di manutenzione del patrimonio edilizio dovranno salvaguardare le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale minore. I materiali le finiture e le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) utilizzati saranno organici alla tradizione costruttiva tipica dell'architettura rurale locale.

- Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione degli edifici dovranno risultare il più possibile consone alle locali configurazioni edilizie avendo cioè cura di rispettare il sistema edificatorio-storico esistente ed il suo rapporto con l'ambiente naturale ed agricolo circostante .
- Le modifiche alla destinazione d'uso degli edifici rurali ammesse dalle presenti norme andranno accompagnate da accorgimenti finalizzati alla non alterazione degli elementi architettonici di pregio caratterizzanti la tipologia e morfologia originarie .
- I nuovi insediamenti agricoli ammessi si localizzeranno a ridosso degli di quelli esistenti favorendo la formazione di corti a L, a U e chiuse. I nuovi edifici e gli interventi di recupero dovranno salvaguardare le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale minore. I materiali le finiture e le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) saranno organici alla tradizione costruttiva tipica dell'architettura rurale locale.
- Gli edifici e le aree destinate ad insediamenti pubblici e/o di interesse pubblico eventualmente ammessi dal presente PRG, andranno realizzati con la cautela di un loro inserimento rispettoso dell'ambiente circostante sia nell'uso dei materiali che nella localizzazione sul terreno che dovrà salvaguardare la vegetazione esistente e le eventuali visuali di tipo panoramico sul fiume Po.

b) Interventi sull'ambiente naturale:

- L'ambiente naturale è costituito da specchi d'acqua, paludi, lanche e dalla vegetazione tipicamente ripariale e spondale che saranno oggetto di interventi di tutela e di rinaturazione mantenendo in particolare le essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali
- Le colture a pioppeto saranno sottoposte a normale rinnovo colturale mentre andrà limitato l'uso dei fertilizzanti, dei fitofarmaci e di altri presidi chimici.
- Andrà favorita la riconversione del suolo coltivato in terreno naturale, la riconversione dei seminativi in prati permanenti o pascoli.
- Gli ambiti sottoposti nel passato ad escavazioni andranno ritombati, e bonificati con la sistemazione dei luoghi e l'impianto di vegetazione organica all'ambiente fluviale.

ART. 87 - PIANURA MEANDRIFORME RECENTE ED ANTICA - B

1. La zonizzazione di PRG ricadente in tale ambito è sottoposta ai seguenti indirizzi progettuali:

a) logica insediativa e tipologie edilizie:

- I nuovi insediamenti agricoli ammessi dalle previsioni di Piano non sono sottoposti ad alcuna prescrizione localizzativa.

- Gli ampliamenti di nuclei aziendali esistenti con nuovi corpi di fabbrica dovranno avvenire nel rispetto dell'evoluzione naturale dello schema morfologico originario di insieme e cioè favorendo la formazione progressiva di corti a L , a U e chiuse.
 - I nuovi interventi e quelli di recupero dovranno salvaguardare le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale minore. I materiali le finiture e le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) saranno organici alla tradizione costruttiva tipica dell'architettura rurale locale.
 - Gli insediamenti di tipo produttivo eventualmente ammessi dal P.R.G.dovranno utilizzare tamponamenti in mattoni a vista, blocchi, o in pannelli prefabbricati con colorazioni in pasta o graniglia, o intonacatura colorata.
 - Andranno inoltre messi in opera cortine di alberi ad alto fusto scelti tra le essenze tipicamente locali, al fine di ottenere la schermatura dei nuovi edifici dalle principali visuali.
- b) Interventi sull'ambiente naturale
- andrà salvaguardato il sistema dei filari e delle siepi lungo i fossi e le strade interpoderali. Gli insediamenti non dovranno comportare l'eliminazione di colture intensive ed in particolare di quelle di vite affilagnata assimilabile alla piantata.

ART. 88 - BASSA PIANURA PIACENTINA C

1. La zonizzazione di PRG ricadente in tale ambito è sottoposta ai seguenti indirizzi progettuali:

- a) Logica insediativa e tipologie edilizie:
- I nuovi insediamenti agricoli ammessi dalle previsioni di P.R.G.non sono sottoposti ad alcuna limitazione localizzativa.
 - Gli ampliamenti dei nuclei aziendali esistenti con nuovi corpi di fabbrica dovranno avvenire nel rispetto dell'evoluzione naturale dello schema morfologico originario di insieme favorendo, cioè, la formazione progressiva di corti a L ,a U e chiuse.
 - Le corti chiuse si amplieranno con fabbricati posti esternamente alle corti in modo parallelo ai fabbricati di servizio esistenti e lasciando ben visibile l'edificio padronale.
 - Andrà perseguita la salvaguardia degli spazi cortilizi delle aziende agricole ed il ripristino delle pavimentazioni con i materiali originari
- I parchi e i giardini storici andranno tutelati, salvaguardando anche le recinzioni esterne originarie ed i cancelli in ferro battuto.
- I nuovi interventi e quelli di recupero utilizzeranno materiali, finiture e colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) organici alla tradizione costruttiva tipica dell'architettura rurale locale.
 - Gli insediamenti di tipo produttivo ammessi dal P.R.G. dovranno utilizzare tamponamenti in mattoni a vista o in pannelli prefabbricati con colorazioni in pasta o graniglia, o intonacatura colorata con valori cromatici riconducibile alle terre.

- Andranno inoltre messi in opera cortine di alberi ad alto fusto scelti tra le essenze tipicamente locali al fine di ottenere schermature dei nuovi edifici dalle principali visuali.

b) Interventi sull'ambiente naturale

- Valgono le prescrizioni di cui al precedente art.79 ; andrà tutelato il reticolo dei canali irrigui e di bonifica idraulica esistente . In particolar modo il sistema ambientale esistente lungo il canale "Fontana Bassa" andrà tutelato nelle sue componenti naturali e salvaguardando anche i tipici manufatti idraulici originari.

- I filari di piante posti lungo i fossi e le strade interpoderali andranno conservati nella loro tessitura ortogonale.

ART. 89 - TERRITORIO URBANO E PERIURBANO - D

1. Il territorio urbano e periurbano ricomprende l'edificato, le nuove zone di espansione ed i servizi di quartiere ed urbani e le aree agricole intercluse a ridotta vocazione agricola.

In esso il P.R.G. provvede alla tutela delle zone omogenee di Tipo A, ed alla disciplina dell'edificazione esistente e di quella di nuovo impianto, alla tutela degli spazi verdi di pregio, alla progettazione di elementi di arredo urbano, secondo le norme di attuazione relative..

ART.90 - ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO

1. Fermo restando che qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia di Piano, è comunque disciplinato dal D.L. 29/10/1999 n° 490 , le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti Locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle preesistenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.

2. Nell'ambito del territorio comunale sono localizzati con opportuna simbologia le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti, di seguito riportate

-1	loc. C. Casella , Podere Busacca	insediamento rustico romano
-2	loc. Boschi	villa rustica romana
-3	loc. Cascina Giovanengo	villa rustica romana
-4	loc. Boschi	insediamento rustico romano
-5	loc. Boschi	affioramento materiali romani
-6	loc. Isola Serafini	rinvenimento funerario romano
-7	S. Pietro in corte, località scolo fossetta	strada centuriale
8	Borgonovo, loc. Motta	insediamento rustico romano

-9	Borgonovo, loc. Motta	insediamento rustico romano-
10	Borgonovo, loc. Cavo Gambina	affioramento materiali romani
11	Loc. Cavo Valle	insediamento rustico romano
12	Loc. Cascina Sparasecchi	affioramento di materiali tardo antichi
13	Loc. Secchetta	villa rustica romana

3. Le aree di cui al precedente comma sono soggette a "Controllo archeologico preventivo": esteso all'area individuata con apposita retinatura o ad un intorno avente un raggio di 12.5 ml. per le individuazioni puntuali..Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

4. Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le previsioni normative dettate dalla zonizzazione di piano che interessa i singoli ambiti .

ART.91 - TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi della centuriazione ed alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi quali: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

2. Le tavole del presente Piano individuano gli elementi localizzati della centuriazione Per tali elementi è fatto divieto di alterarne le caratteristiche essenziali ; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi localizzati della centuriazione;

3. Gli elementi della centuriazione possono essere interessati dai seguenti interventi:

- il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari,
- la realizzazione di infrastrutture tecniche 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 impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche,

cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

4. Le opere di cui alle lettere, c,e d. del precedente comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

5. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo.

6. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al precedente comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale.

ART. 92 - IDROGRAFIA STORICA

1. I corsi d'acqua individuati con apposita simbologia nelle tavv. di P.R.G. che hanno mantenuto nel tempo il loro tracciato originario sono tutelati e pertanto non potranno essere tominati salvo per quanto necessario a favorire l'accesso ai fondi, né potrà essere sostanzialmente modificato il corso originario.

Deroghe a quanto prima disposto potranno essere concesse agli Enti gestori in caso di comprovate esigenze idrauliche o igienico sanitarie .

2. Lungo le sponde andrà tutelata la vegetazione esistente ed eventualmente integrata in caso di sostituzione delle essenze arboree per esaurimento del ciclo naturale secondo i criteri individuati al precedente art. 79.

I manufatti idraulici più significativi andranno mantenuti e restaurati .

ART. 93 - LA VIABILITA' STORICA E PANORAMICA

1. La viabilità storica, comprensiva degli slarghi e degli spiazzi urbani, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

2. La viabilità storica urbana comprensiva degli slarghi e delle piazze, ricadente nelle zone A è vincolata dalle specifiche discipline particolareggiate, con particolare riferimento alla sagoma e ai tracciati.

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

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

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

Tali percorsi, in alcuni tratti, sono da completare o da rendere meglio agibili al transito ciclabile e pedonale, ed in altri da attrezzare con opportune piantumazioni secondo i criteri dettati al precedente art. 79 e piazzole per la sosta.

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

ART. 94 - TUTELA DELLE VISUALI DI EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PAESAGGISTICHE

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

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

ART. 95 - DIVIETO DI INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE

1. In prossimità degli elementi vegetazionali più significativi, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua, nelle zone di tutela naturalistica, lungo i percorsi panoramici, è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'articolo della L.R. 7 dicembre 1978 n°47, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale

2. Il Comune provvede, anche attraverso appositi piani di arredo urbano, a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli stradali e pubblicitari.

ART. 96 - PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO, VALORIZZAZIONE PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO

1. Il Comune, in collaborazione con la Provincia e nell'ambito delle rispettive competenze provvede a definire progetti di tutela, recupero e valorizzazione riferiti, in prima istanza, agli ambiti territoriali perimetrati nelle tavole del presente Piano contrassegnate con apposita simbologia e finalizzati alla realizzazione di un parco naturalistico del fiume PO.

2. I progetti relativi agli ambiti di cui al comma precedente mirano a specificare le disposizioni dettate dal presente Piano e dal PTCP, per le zone o gli elementi ricompresi, e possono eventualmente prevedere motivate rettifiche degli stessi, senza che ciò ne costituisca variante.

3. In particolare il progetto potrà comprendere in tutto o in parte l'intera area individuata e dovrà perseguire in termini di massima i seguenti obiettivi :

- a) individuazione di percorsi pedonali o ciclabili e relativi spazi di sosta in grado di assicurare la fruizione del parco realizzando ed integrando la rete viaria esistente;
- b) individuazione di corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
- c) individuazione e previsioni di chioschi ed attrezzature con caratteristiche di precarietà e di amovibilità con esclusione di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli;
- d) censimento della dotazione vegetazionale esistente ed individuazione delle colture a pioppeto da rinaturalizzare con essenze autoctone;
- e) eventuale convenzione tra operatori privati e Amministrazione Comunale per l'attuazione del piano.

CAPITOLO XI - ZONE SPECIALI

ART. 97 - SERVIZI PRIVATI

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

2. Nelle zone a servizi privati, che non sono valutate ai fini della determinazione degli standards urbanistici, la presente Variante Generale si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni specifiche e degli indici stabiliti per funzioni omogenee nelle zone G o F di cui agli artt. 74, 75 e 78

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

ART. 98 - RETICOLO IDROGRAFICO E MODALITÀ DI TUTELA

1. Il sistema idrografico comunale, sottoposto a specifica tutela, è rappresentato dai corsi d'acqua individuati cartograficamente nelle tavole P2. Le tavole individuano anche le relative fasce di tutela delimitate nel rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P approvato.

2. Ad eccezione delle disposizioni di cui all' art.14 del PTCP approvato, in tutte le aree ricadenti nel P.S.F.F., sono fatti salvi gli interventi già autorizzati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art.4, comma 7, del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, così come convertito in legge 4 dicembre 1993, n.493, e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del P.S.F.F. dell'Autorità di Bacino del fiume Po e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 99 - FASCIA A. INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1. La fascia A viene definita dall'alveo che è sede prevalente, del deflusso della corrente per la piena con tempo di ritorno di 20-30 anni, ovvero che è costituito dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena. Convenzionalmente si assume come delimitazione della fascia, la porzione ove defluisce l'80% della portata con tempo di ritorno di 200 anni.

2. Nella fascia A è obiettivo prioritario perseguire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il recupero delle condizioni di equilibrio idraulico e geomorfologico dell'alveo, affinché venga favorita l'evoluzione naturale del corso d'acqua in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni dei manufatti.

3. Sulla base delle caratteristiche idrauliche, morfologiche, naturalistico-ambientali e storico-culturali, tale fascia risulta suddivisa in:

a. Zona A1 o alveo inciso, cioè le aree interessate dal deflusso delle acque in condizioni di morbida, generalmente incise rispetto alle zone golenali. In queste zone sono ricompresi i depositi sabbiosi e/o ghiaiosi in evoluzione;

b. Zona A2 o alveo di piena, cioè le porzioni di alveo esterne all'alveo inciso, sede prevalente del deflusso della corrente durante la piena con ritorno di 200 anni, ovvero che è costituito dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;

c. Zona A3 o alveo di piena con valenza naturalistica, cioè: i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, di natura ripariale e non; i terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, con particolare riferimento agli ecosistemi fluviali tipici; i sistemi lanchivi relittuali con zone umide; le principali isole fluviali.

4. Nella fascia A sono vietate:

a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico,

idraulico, infrastrutturale ed edilizio, escluse quelle elencate nei successivi commi del presente articolo;

b. l'apertura di discariche pubbliche e private, di qualsiasi tipo, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di rottamazione e per lo smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere, con esclusione di quelli temporanei di inerti conseguenti ad attività estrattive autorizzate e da realizzare secondo modalità prescritte dalla convenzione;

c. nell'alveo inciso e per una fascia di 10 m dallo stesso, le coltivazioni erbacee non permanenti e le coltivazioni arboree, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione ripariale autoctona lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle stesse e di riduzione della velocità della corrente;

d. nell'alveo inciso e per una fascia di 10 m dallo stesso, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo, l'impianto di arboricoltura da legno.

5. Nell'alveo inciso, zona A1, sono inoltre vietati:

a. l'uso agricolo del suolo, le attività zootecniche ed il pascolo;

b. le coltivazioni a pioppeto;

c. le estrazioni di materiale litoide, salvo che non derivino da interventi di difesa e sistemazione idraulica finalizzati alla regimazione delle acque ed alla rinaturalizzazione del corso d'acqua. Tali interventi dovranno comunque essere individuati dai Piani di Bacino e dai relativi Programmi di intervento ed essere subordinati ad autorizzazione dell'Autorità idraulica competente.

6. Nella zona A1, è ammesso il completamento delle opere pubbliche o di interesse pubblico in corso se approvate alla data di adozione del PTPR.

7. Nella zona A1, nel rispetto della legislazione vigente, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, sono ammesse opere e progetti volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione di fattori incompatibili di interferenza antropica e in particolare:

a. interventi finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica purché conformi ai criteri di rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali;

b. interventi di manutenzione idraulica, se previsti, anche su proposta delle Amministrazioni competenti, dall'Autorità di bacino del fiume Po, nei Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183.

Gli interventi di manutenzione idraulica possono prevedere l'asportazione di materiale litoide dagli alvei, in accordo con quanto disposto all'art. 97, lettera m) del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, se finalizzata esclusivamente alla conservazione della sezione utile di deflusso, al mantenimento della officiosità delle opere e delle infrastrutture, nonché alla

tutela dell'equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni interessati e alla tutela e al recupero ambientale.

Gli interventi di manutenzione idraulica devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16 dicembre 1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette".

Devono inoltre essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali. Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino con deliberazione n. 26 dell'11 dicembre 1997, come Allegato n. 4 alle Norme di attuazione del primo "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali";

c. opere di regimazione e di difesa idraulica e interventi di sistemazione idraulica quali argini e casse di espansione. Nel caso in cui gli interventi di sistemazione dell'alveo prevedano unitamente o meno alla realizzazione di opere, l'asportazione di materiali inerti dall'alveo inciso o di piena, il progetto deve contenere anche la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre. Qualora gli interventi non siano a carattere locale ma estesi a un tratto di dimensioni significative e comportino l'asportazione di quantità rilevanti di materiali inerti, il progetto di intervento deve valutare le condizioni di assetto morfologico, idraulico, naturalistico e paesaggistico dell'intero tronco interessato, con particolare riferimento al bilancio del trasporto solido interessante il tronco stesso;

d. interventi di rinaturazione finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, anche attraverso l'acquisizione di aree da destinare al demanio ai sensi della L.37/94, il mancato rinnovo delle concessioni in atto non compatibili, la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea. Gli interventi devono assicurare la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata e la ridotta incidenza sul bilancio del trasporto solido del tronco fluviale interessato; qualora preveda l'asportazione di materiali inerti dall'alveo inciso o di piena, il progetto deve contenere la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre. L'Autorità di bacino del fiume Po approva una direttiva tecnica concernente i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di rinaturazione e del loro monitoraggio e di formulazione dei Programmi triennali;

e. parchi, riserve e/o aree di valorizzazione dell'ambiente fluviale, di carattere regionale, provinciale o comunale, prevedendo anche attrezzature mobili di supporto ad attività o usi sportivi e del tempo libero purché in condizioni di sicurezza idraulica;

Gli interventi di cui alle lettere a., b., c., dovranno attenersi a criteri di basso impatto

ambientale e ricorrere ove possibile all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della Direttiva assunta dalla Giunta regionale con del. n. 3939 del 6.09.1994.

8. Nella zona A1, nel rispetto della legislazione vigente, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, sono ammesse occupazioni temporanee che non riducano la capacità di portata dell'alveo e organizzate in modo da non arrecare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena e in particolare:

a. attrezzature per attività di studio faunistico e vegetazionale e per il rilevamento delle caratteristiche idrauliche, idrogeologiche, idrobiologiche e idro-chimiche del corso d'acqua;

b. infrastrutture e attrezzature per eventuali attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico, se previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e/o provinciali, previa verifica di impatto ambientale;

c. il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca o il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché mobili e realizzate con materiali tradizionali;

d. piste e guadi, della larghezza massima 4.0 m, di collegamento fra le cave ubicate in gola e l'impianto di trasformazione (frantoio), nonché impianti ed attrezzature per il trasporto dei materiali estratti, purché vengano previste dagli strumenti di pianificazione di settore e sottoposti a studio di compatibilità ambientale e ripristinate le aree al termine dell'attività estrattiva;

e. la realizzazione di canali di accesso per natanti alle cave di estrazione ubicate in gola, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché previste nei Piani di settore;

f. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;

g. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, esclusivamente dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale legati al fiume.

9. Nella zona A1, se previste negli strumenti di pianificazione regionali e/o provinciali e comunque corredate da una verifica di fattibilità tecnica ed economica e di compatibilità ambientale e previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente se prescritta dalle norme vigenti, è ammessa la realizzazione di opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di seguito elencate:

a. linee di comunicazioni viarie e ferroviarie;

b. impianti per l'approvvigionamento idrico e reti per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;

c. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati;

d. approdi e porti per la navigazione interna.

Le strade, gli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, gli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, sono ammessi se previsti dalla pianificazione comunale e previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente se prescritta dalle norme vigenti.

Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

I progetti devono essere corredati da uno studio che documenti la compatibilità ambientale ed idraulica. Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino o ai suoi stralci.

Le opere devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po.

10. Nell'alveo di piena, zona A2, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente se prescritta dalle norme vigenti, è ammessa la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali e degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico, oltre agli interventi ammessi in zona A1 ed A3, purché non pregiudichino la naturalità dell'ambiente fluviale e a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso ed inoltre:

- a. impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, impianti a rete e puntuali per le comunicazioni;
- b. opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 31, lettere a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- c. variazione degli usi esistenti finalizzata alla realizzazione di attività compatibili e pienamente integrate con le caratteristiche del contesto ambientale e purché le eventuali superfici abitabili siano in sicurezza rispetto alla piena di riferimento;
- d. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto idraulico-ambientale;
- e. le normali pratiche agricole, purché compatibili con l'ambiente fluviale e torrentizio ed attuate con l'utilizzo di metodi di coltivazione che tendano a ridurre ed eliminare i fertilizzanti, i fitofarmaci e gli altri presidi chimici ed a migliorare le caratteristiche naturali delle aree coltivate, ossia con le tecniche agronomiche riportate nei Disciplinari di produzione

integrata previsti dalle normative vigenti in regione Emilia-Romagna;

f. le attività silvicolture che dovranno realizzarsi attraverso accorgimenti nelle modalità di impianto che possano migliorare la compatibilità ambientale, con esclusione dei tratti a rischio idraulico ed in particolare delle specifiche aree individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po negli stralci del Piano di bacino;

g. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo nei limiti della legislazione e regolamentazione regionale vigente;

h. la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 m, se strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo;

i. la realizzazione di capanni e ricoveri per i mezzi agricoli purché mobili e/o realizzati con materiali tradizionali;

j. impianti per lo sport ed il tempo libero esistenti di gestione pubblica o privata purché connessi con l'ambiente fluviale, potranno potenziare le loro attrezzature solo se realizzate nel rispetto ed armonia con il sistema ambientale ed a condizione che le superfici abitabili o agibili siano a quote compatibili con la piena di riferimento;

k. il restauro e la ristrutturazione di rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connessi alla conduzione agricola del fondo ed alle esigenze dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali. L'autorizzazione per gli interventi edilizi dovrà essere subordinata ad un'attenta valutazione del livello di sicurezza delle popolazioni, attraverso previsioni e prevenzioni che considerino le ipotesi di rischio idraulico;

l. le estrazioni di materiali litoidi, se il fabbisogno non risulta altrimenti soddisfacibile e se previste dal Piano infraregionale delle attività estrattive;

m. gli impianti di trattamento dei materiali litoidi estratti, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa;

n. punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.

11 Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del PTCP, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale tradizionale e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale. I predetti progetti di gestione, devono essere riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, del Piano Assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino del f. Po

e devono contenere:

- l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
- l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
- l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

12. Le zone A3 sono individuate con la finalità di conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi. In tali aree sono ammesse le attività di cui alle lettere a., b., d., i. ed l. di cui al comma 2 del art. 20 dell'N.T.A. del P.T.C.P.

13. Nelle zone A3, oltre a quanto vietato per le zone A1, non può in alcun caso essere consentita l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone. E' inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.

14. Sono ammessi gli interventi rivolti alla mitigazione del rischio idraulico ed alla riqualificazione di aree naturali degradate, se progettati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica emanati dall'Autorità di Bacino del Fiume Po.

ART. 99 BIS – CONCA DI NAVIGAZIONE E RELATIVA ZONA DI TUTELA

- 1. Il PRG recepisce il perimetro delle aree destinate alla realizzazione della conca di navigazione di Isola Serafini e ne definisce la relativa fascia di tutela.**
- 2. Nella zona di tutela sono vietate le nuove costruzioni ad eccezione di quelle connesse all'attività agricola nei limiti definiti dalle presenti norme.**

Per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di recupero edilizio con cambio di destinazione d'uso limitatamente alle nuove funzioni residenziali ed ai pubblici esercizi.

ART. 100 - FASCIA B. ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1. La fascia B rappresenta la porzione di territorio esterna alla fascia A interessata da inondazioni al verificarsi dell'evento di piena con tempo di ritorno di 200 anni; il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena indicata, ovvero fino alle opere idrauliche di contenimento esistenti.

La fascia B delimitata su base idraulica è stata integrata considerando anche:

- a. le aree sedi di potenziale riattivazione di forme fluviali relitte non fossili, cioè ancora correlate dal punto di vista geomorfologico, paesaggistico ed ecosistemico alla dinamica fluviale che le ha generate;

- b. le aree di elevato pregio naturalistico-ambientale e quelle di interesse storico, artistico, culturale, strettamente collegate all'ambito fluviale.
2. La fascia B si articola in:
- a. la zona B1 di conservazione del sistema fluviale;
 - b. la zona B2 di recupero ambientale del sistema fluviale
 - c. la zona B3 ad elevato grado di antropizzazione
3. Nelle zone B1, B2 e B3 sono vietati:
- a. interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari e contestuale aumento delle capacità di invaso in aree idraulicamente equivalenti, nel contesto di influenza, di pari o migliore funzionalità;
 - b. l'installazione di impianti di smaltimento rifiuti, ivi comprese le discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di rottamazione e di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori;
 - c. interventi e strutture, in presenza di argini, che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini stessi.

ART.101 - ZONA B1: CONSERVAZIONE DEL SISTEMA

FLUVIALE

1. Le zone B1 di conservazione del sistema fluviale sono istituite con la finalità di migliorare, o almeno mantenere, le attuali condizioni di naturalità dell'ambiente, limitando le alterazioni di carattere antropico che possano comprometterne l'assetto.
2. Sono delimitate come zone B1:
 - a. i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, di natura ripariale e non, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi di vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali o da interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi;
 - b. i terreni privi di copertura vegetazionale e interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, essenze igrofile e mesofile, con particolare riferimento agli ecosistemi tipici dei sistemi fluviali;
 - c. i terreni interessati da pratiche agricole ricompresi in una delle sopra citate zone.
3. Nelle zone B1 sono ammessi:
 - a. tutti gli interventi ammessi nelle zone A1 e A2;
 - b. gli interventi di forestazione con essenze autoctone, le strade poderali ed interpoderali purché realizzate con pavimentazioni non impermeabili, le piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti nelle leggi nazionali e regionali vigenti nel sistema forestale;
 - c. le attività escursionistiche e del tempo libero.

ART.102 - ZONA B2: RECUPERO AMBIENTALE DEL SISTEMA FLUVIALE

1. Sono definite come zone B2 di recupero ambientale del sistema fluviale le aree in cui è previsto un ripristino, più o meno graduale, di condizioni di degrado, al fine di mantenere e/o ampliare la fascia di protezione fluviale interessata da esondazioni, attraverso la creazione, la riattivazione, la ricostituzione o l'ampliamento di ambienti umidi e a vegetazione spontanea. In tale contesto rientrano inoltre le aree caratterizzate da un uso del suolo non compatibile con l'ambiente fluviale, da rinaturalizzare attraverso progetti di tutela e valorizzazione, che valutino tutte le condizioni di fattibilità degli interventi previsti.
2. Nelle zone B2 sono ammessi:
 - a. tutti gli interventi ammessi nelle zone A1, A2 e B1;
 - b. interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, se definito ammissibile dal presente piano, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con

aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi;

c. interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, nei casinon espressamente vietati dalle presenti norme, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d. interventi di riqualificazione ambientale con finalità turistico-ricreative;

e. gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;

f. gli impianti di trasformazione degli inerti se ritenuti compatibili ai sensi del comma 11 dell'art.14.

ART.103 - ZONA B3: AD ELEVATO GRADO DI ANTROPIZZAZIONE

1 Sono definite come zone B3 ad elevato grado di antropizzazione, le aree in cui è possibile perseguire il mantenimento dei caratteri attuali e la preservazione dello stato o destinazione d'uso del suolo, anche se non pienamente compatibile con il sistema fluviale.

2. Nelle zone B3 sono ammessi:

a. tutti gli interventi ammessi nelle zone A1, A2, B1 e B2;

b. opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, se definite ammissibili dal presente piano, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

c. interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica e edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Il Sindaco, previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica e edilizia comunale ed in coerenza con i programmi medesimi.

3. La realizzazione degli interventi ammessi in questa zona è consentita purché vengano rispettati i seguenti indirizzi:

a. favorire la massima coerenza possibile tra l'assetto delle nuove aree da edificare e

il sistema fluviale e paesaggistico locale;

- b. favorire la destinazione prevalente della zona ad aree a prioritaria funzione idraulica e di tutela naturalistica ed ambientale, prevedendo destinazioni che ne migliorino le caratteristiche;
- c. effettuare opere di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, purché in condizioni di sicurezza idraulica;
- d. effettuare nuovi impianti di vegetazione con essenze caratteristiche dei luoghi.

ART.104 - FASCIA C. RISPETTO DELL'AMBITO FLUVIALE

1 E' definita come fascia C di rispetto dell'ambito fluviale il territorio interessato da inondazioni per eventi di piena eccezionali. Si assume come portata di riferimento la massima piena storicamente registrata, se corrispondente ad un tempo di ritorno superiore ai 200 anni, o in assenza di essa, la piena con tempo di ritorno di 500 anni.

La delimitazione di tale zona ricomprende, per i corsi d'acqua arginati, l'area interessata dalle altezze idriche corrispondenti alla quota di tracimazione degli argini, o dalle altezze idriche ottenute calcolando il profilo idrico senza tenere conto di argini.

2. Nel territorio comunale di Monticelli d'Ongina la fascia C possiede le caratteristiche di zona extrarginale o protetta da infrastrutture lineari;

3. Nella fascia C è vietata la nuova localizzazione e/o l'ampliamento di industrie chimiche e petrolchimiche, discariche di RSU e assimilabili, discariche di rifiuti speciali e T/N, impianti di incenerimento e trattamento dei rifiuti.

4. Per le attività a rischio esistenti e/o previste da strumenti di pianificazione nazionale, regionale infraregionale, alla data di approvazione del presente Piano, quali industrie chimiche e petrolchimiche, discariche di RSU e assimilabili, discariche di rifiuti speciali e T/N, impianti di incenerimento e trattamento dei rifiuti, andranno richiesti e previsti particolari accorgimenti tecnico-costruttivi in grado di mitigarne il rischio idraulico.

Andranno favoriti incentivi di natura economico-finanziaria per tali attività ai fini di una loro eventuale ubicazione in aree non a rischio di inondazione.

5 Nella fascia C sono ammesse tutte le attività compatibili con un razionale uso del suolo, purché non comportino alterazioni dell'equilibrio idrogeologico delle acque superficiali e sotterranee o modificazioni rilevanti dei caratteri geomorfologici del territorio e siano subordinate a verifiche di accettabilità del rischio idraulico e di compatibilità ambientale secondo la legge regionale n° 9/99 ed il DPR 2/09/1999 n° 348 e realizzate con particolari accorgimenti tecnico costruttivi in grado di mitigarne il rischio idraulico.

L'uso del suolo dovrà essere regolamentato allo scopo di favorire:

- a. la salvaguardia degli elementi naturali presenti;
- b. l'ampliamento delle aree di naturale espansione fluviale;

- c. il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di funzionalità idraulica della rete idrografica principale e secondaria.

ART. 105 - ZONE DI RISPETTO AI POZZI COMUNALI

1. Le zone di rispetto ai pozzi comunali costituiscono una fascia posta a protezione delle captazioni idriche pubbliche destinate al consumo idropotabile, suddivise in due zone di salvaguardia:

"Zona di tutela di tutela immediata o rispetto" nelle quali sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi, o liquami anche se depurati
- b) accumulo di concimi organici
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- d) aree cimiteriali
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- f) apertura di cave o pozzi
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- i) centro di raccolta e rottamazione di autoveicoli
- l) impianti di trattamento di rifiuti
- m) pascolo e stazzo di bestiame

"Zona di tutela ravvicinata o protezione" nella quale sono da vietarsi tutte le attività potenzialmente inquinanti, vale a dire che comportino la necessità di scarichi di qualsiasi natura su suolo, sottosuolo e corpi idrici superficiali ed in particolare:

- a) dispersione in fossi non impermeabilizzabili di reflui, fanghi e liquami
- b) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- c) stoccaggio di rifiuti reflui e sostanze chimiche pericolose
- d) impianti di trattamento rifiuti

3. Le fasce di deflusso della piena e di esondazione del fiume Po, b) c), sono delimitate in adeguamento alle indicazioni contenute nel predisposto dall'Autorità di bacino del fiume Po ed adottato con Deliberazione N° 1 del 05/02/1996.

ART. 106 - ZONE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Sono costituiti da un ambito posto a protezione degli impianti di depurazione delle acque reflue cittadine .

In Tali zone é vietata qualsiasi costruzione ai sensi del Punto 1.2 dell'allegato n°4 alla delibera del 4/2/1977 del comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento .

ART.107- NORME DI TUTELA DELLE LINEE PER LA TRASMISSIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, PER GLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE E RADIO TELEVISIVI.

1. Il presente piano individua con apposita simbologia nella tav. P1.2 redatta in scala 1/10.000 la rete delle linee di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica e delle relative cabine di trasformazione suddivise in relazione alla tensione dell'impianto .

2. Per ciascuna linea sono individuate le fasce di rispetto dimensionate ai sensi della normativa vigente che costituiscono aree di terreno all'interno delle quali anche in deroga alle previsioni di prg non é consentita la nuova edificazione, così come definito dal 4° comma dell'art. 13 della legge regionale n° 30/2000, salvo che vengano messi in atto i provvedimenti previsti dalla legge per la diminuzione dell'inquinamento elettromagnetico. Le fasce all'interno delle quali andranno rispettati i limiti e le prescrizioni di cui al D.P.C.M. del 23/04/1992 e il D.M.LLPP 16/01/91, potranno subire variazioni di estensione, salva l'applicazione del 3° comma del punto 13.1 della direttiva per l'applicazione della legge regionale n° 30/2000 pubblicata sul B.U.R. n° 40 del 16/03/01, in relazione alle modifiche di tensione che le linee elettriche potranno subire.

Gli edifici esistenti in tali ambiti saranno comunque sottoposti agli interventi di recupero di cui al precedente capitolo 3 ed alle variazioni degli usi esistenti ammesse dalle zone urbanistiche di appartenenza.

3. In attesa della definizione di parametri dimensionali, la tutela dai campi magnetici provenienti dalle cabine di trasformazione verrà definita di volta in volta in base alle valutazioni tecniche condotte dall'AUSL e dall' ARPA.

4. Le tavole di Piano individuano, con apposita simbologia, gli impianti di telefonia mobile esistenti nel territorio di Monticelli d'Ongina. L'edificazione nei pressi di tali impianti è sottoposta alle prescrizioni, disposizioni e limitazioni stabilite dalla normativa vigente(D.M.381/98 e L.R.30/2000).

CAPITOLO XII - NORME FINALI

ART. 108 - PARCHEGGI PRIVATI P3

1. In tutte le nuove costruzioni vanno previsti, in aggiunta agli spazi per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria, spazi di parcheggio nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici dalla successiva tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

Spazi da destinare a parcheggi privati devono essere altresì individuati, nelle quantità di cui alla successiva tabella, nei casi di ricostruzione, ampliamento e di mutamento delle destinazioni d'uso esistenti, quest'ultimo anche non connesso a trasformazioni fisiche, qualora tali interventi richiedano il reperimento ex novo di parcheggi o comportino l'incremento di quelli esistenti.

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

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

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

TABELLA - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVI ALLE COSTRUZIONI

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

*(volume del fabbricato relativo alle sole parti residenziali)

3. Le quantità di cui alla precedente tabella si applicano per i seguenti interventi, ad esclusione di quelli ricadenti nelle zone A per i quali valgono le norme di cui al precedente art. 40:

- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova edificazione;
- Demolizione e Ricostruzione;
- Ampliamento in misura superiore al 20% della Su esistente e comunque comportante un incremento superiore a un posto / macchina;

- Variazione della destinazione d'uso .

In ogni caso gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative del Comune.

Il reperimento di spazi per parcheggi privati non è dovuto in tutti i casi di interventi destinati al recupero abitativo; gli interventi di ristrutturazione non destinati alla residenza sono esclusi dall'obbligo dei parcheggi qualora prevedano variazione della destinazione d'uso senza incremento di fabbisogno di parcheggi rispetto alla situazione preesistente;

Ai fini del calcolo del n° teorico di automezzi in funzione della capacità di parcheggio delle aree di cui sopra si assume convenzionalmente come parametro di riferimento il rapporto di 25 mq. per posto / macchina.

4. In caso di particolari condizioni insediative connesse al recupero di edifici e/o di aree esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità a realizzare, in tutto o in parte, i parcheggi di pertinenza nei modi di cui al precedente 2° comma, dovranno essere definiti dal Comune specifici caratteri di monetizzazione riferiti al valore di realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

5. La presente norma non si applica agli interventi di recupero abitativo all'interno delle zone A culturali ambientali di cui al precedente Capitolo V .

ART.109- PRESCRIZIONI SULLE INDAGINI GEOTECNICHE E/O GEOFISICHE DA PREDISPORRE A CORREDO DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. In considerazione delle particolari caratteristiche idrogeologiche del territorio comunale, gli interventi costruttivi ammessi in ogni singola zona urbanistica e le diverse attività consentite, con particolare riferimento a quelle idroinquinanti, sono soggetti all'osservanza delle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti la relazione geologica allegata al presente Piano. Gli interventi edilizi dovranno essere corredati da elaborati redatti nel rispetto del D M. LLPP. 01/03/1988 e dalla circolare regionale n° 1288 dell'11/02/1983.

2. L'area di variante di cui alla delibera del C.C. n° 1 del 15 / 02/ 2002 contrassegnata con il n° 1 in località S. Nazzaro, dovrà essere oggetto di una approfondita indagine geotecnica considerata la fragilità dei terreni di fondazione .

ART. 110 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

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

destinazioni di zona previste. E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali esistenti ai minimi prescritti dal Regolamento edilizio vigente per ogni categoria di locale.

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

ART. 111 - CONCESSIONI RILASCIATE

1. L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere improrogabilmente completati entro il termine stabilito dalla concessione. In caso di inadempienza si applica il capo 1° della legge nazionale n°47/85 .

ART. 112 - ZONE DI RECUPERO

1. Ai fini dell'applicazione del titolo IV della L.N. 457/78 sono definite zone di recupero le zone omogenee A e B come delimitate nelle tavole di P.R.G.

ART. 113 - RECINZIONI

1. Gli spazi privati potranno essere delimitati da apposite recinzioni che dovranno rispettare le seguenti caratteristiche :

- Recinzione di spazi di zona residenziale

le recinzioni non dovranno superare l'altezza complessiva di mt. 2,50 e dovranno comunque avere, a giudizio della Commissione edilizia, una altezza coerente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici di cui costituiscono pertinenza e di quelli circostanti.

Quelle prospicienti aree pubbliche non dovranno impedire in alcun modo la visibilità nè costituire intralcio alla sicurezza del traffico ;

- Recinzioni di spazi in zona agricola o produttiva

le recinzioni non dovranno superare l'altezza complessiva di mt. 2,50 salvo prescrizioni diverse dei VV.F., mentre quelle prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate trasparenti in modo da non impedire la visibilità nè costituire intralcio alla sicurezza del traffico ;

- Recinzioni di spazi in zone A1 e A2

le recinzioni esistenti in muratura o altro materiale vanno ripristinate e mantenute nel loro assetto originario; le nuove recinzioni vanno costruite secondo le prescrizioni di cui ai precedenti punti.

2. Sono vietate le recinzioni degli spazi destinati ad uso pubblico dalla presente Variante Generale solo nel caso in cui esista uno specifico atto deliberativo o programmatico (bilancio comunale, P.P.A.) che ne preveda la acquisizione al demanio pubblico entro un periodo temporale definito. In caso contrario le recinzioni saranno autorizzate in precario e il proprietario si impegnerà alla loro demolizione al momento della acquisizione pubblica senza alcun indennizzo.
3. Le norme di cui al comma precedente si applicano anche nelle fasce di rispetto a strade esistenti o previste dalla presente Variante Generale.
4. Nelle zone esterne ai centri abitati la realizzazione delle recinzioni dovrà rispettare le norme contenute nel vigente Codice della strada .
5. Le nuove recinzioni dovranno in ogni caso evitare la formazione di intercapedini dannose e non dovranno peggiorare in modo sostanziale i requisiti di aeroilluminazione dei locali ad esse prospicienti; in tali casi la possono essere previste altezze dei muri di recinzione inferiori a quelle massime consentite oppure, in alternativa, adottate idonee soluzioni quali recinzioni trasparenti e simili.

ART. 114 - ATTIVITA' AGRITURISTICHE

1. L'attività agrituristica è regolata dalla L.R. 28/6/94 n° 26.
2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli o associati, che svolgono l'attività agricola da almeno un biennio, mediante l'utilizzazione della propria azienda.
3. Sono utilizzabili a scopo agrituristico i fabbricati rurali esistenti sul fondo, ovvero, se il fondo ne è privo, gli edifici ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati in frazioni dello stesso Comune del fondo o di Comuni limitrofi, purchè si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.
4. L'esercizio delle attività agrituristiche non può essere utilizzato per superare gli indici fissati dalle norme agricole del presente PRG.
5. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque distrazione o variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati che restano censiti nel catasto rurale.
6. L'attività agrituristica è consentita nel rispetto dei criteri stabiliti all'art. 9 e secondo i volumi stabiliti dall'art. 10 della sopracitata L.R. n° 26/94.
7. Per quanto attiene l'esercizio del turismo rurale, si rimanda alle norme di cui al Titolo II " norme per l'esercizio del turismo rurale " della sopracitata L.R. n° 26/94 e del relativo regolamento.

ART. 115 - ATTIVITA' ESTRATTIVE

1. L'attività estrattiva nel territorio comunale è pianificata e normata dalle Attività Estrattive (P.A.E.) in adeguamento al P.I.A.E. della provincia di Piacenza variante 2001.

2. Il P.A.E contiene la normativa di settore da applicarsi nell'attività di coltivazione delle cave che è da intendersi parte integrante delle presenti norme.

3. Nelle tavole di piano sono cartograficamente individuate le aree interessate dalle previsioni del P.A.E. al quale si rimanda,

4. il PAE indica altresì un'area di stoccaggio provvisorio (adiacente al frantoio esistente) non individuata graficamente nelle tavole di prg dato il carattere di provvisorietà.

5. Il Pae norma altresì gli impianti di trattamento inerti da demolizione art. 51 del PAE, al quale si rimanda prevedendo altresì che gli stessi potranno essere attuati esclusivamente nelle seguenti zone di PRG vigente:

Zona D: "Prevalente destinazione produttiva"

Zona D5 : "Prevalente destinazione produttiva di espansione", senza la necessità di preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo

Zona E: Agricola

ART. 116 - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE PRESENTI NORME

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

- **ART 117 - MISURE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

- *In attesa della piena efficacia della nuova strumentazione urbanistica elaborata ai sensi della L.R. n. 20/2000 in sostituzione del presente Piano, per la tutela delle fasce fluviali occorre fare riferimento anche al PTCP, in particolare alla Tavola A1 per l'individuazione cartografica delle fasce e delle zone fluviali e agli articoli 10, 11, 12 e 13 delle Norme per la regolamentazione degli usi e degli interventi sul territorio, da considerarsi prevalente, se più restrittivo, rispetto al presente Piano.*

- Nella Tavola "PRG 04 RISCHIO IDRAULICO RESIDUALE" è riportata la classificazione del rischio idraulico residuale relativo al territorio a tergo dell'argine maestro nel comune di Monticelli d'Ongina. Tale territorio è stato suddiviso nelle seguenti aree, secondo un grado di rischio idraulico residuale crescente:

- aree a Rischio Idraulico Residuale **R1** = moderato
- aree a Rischio Idraulico Residuale **R2** = medio

- All'interno dell'area a Rischio Idraulico Residuale **R1**, nei nuovi insediamenti non potranno realizzati locali interrati o seminterrati, a meno che gli stessi non siano dotati di soglie di contenimento delle eventuali acque alluvionali. Tali soglie di contenimento potranno essere realizzate con tecnologie e materiali diversi, essere fisse od amovibili, ma in ogni caso dovranno garantire la tenuta idraulica in caso di esondazione ed evitare l'allagamento dei locali interrati o seminterrati.

- Nell'area a Rischio Idraulico Residuale **R2** i nuovi insediamenti non potranno essere dotati di locali interrati o seminterrati.

- All'interno dell'area a Rischio Idraulico Residuale **R2** sono inoltre vietate:

- le occupazioni temporanee che interferiscono con le operazioni di sorveglianza, controllo e ricognizione delle opere idrauliche esistenti e le relative pertinenze;
- le perforazioni di pozzi senza nulla osta idraulico;
- la realizzazione di strutture, opere, scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;

- Per tutti gli insediamenti esistenti nelle aree a Rischio Idraulico Residuale **R1** e **R2**, dovranno essere promosse e incrementate misure di riduzione del rischio residuale, quali:

- l'assenza o la rimozione di impianti, vani ascensore o di apparecchiature vulnerabili nei piani interrati delle abitazioni;
- la realizzazione di chiusure stagne per gli scantinati e i piani terreni.
- E' prioritaria la realizzazione di un sistema di preannuncio di piena, collegato alle previsioni condotte da AIPO e dagli organismi di Protezione Civile, in grado di fornire con sufficiente anticipo l'indicazione di precursori di piena per le operazioni di protezione civile legate alle funzioni di:
 - allertamento: previsione sulla criticità dell'evento,
 - monitoraggio in corso di piena: osservazione diretta e strumentale dell'evento di piena in atto e previsione a breve dei relativi effetti;
 - prevenzione del rischio: attraverso sia azioni che operazioni di eventuale sgombero degli insediamenti.
- *Gli studi idraulici assunti nell'ambito del presente Piano e i suoi esiti rappresentati dalla classificazione del rischio e dalle connesse disposizioni di cautela come indicate ai restanti commi del presente articolo costituiscono verifica di accettabilità del rischio idraulico secondo quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata, in particolare per i territori ricadenti in fascia fluviale C esterni al perimetro del territorio urbanizzato dove le possibilità di trasformazione siano subordinate a tale verifica. Le medesime misure di cautela si applicano anche ai territori urbanizzati in fascia fluviale C dove si intendano operare interventi modificativi dell'esistente. Qualora nella fascia fluviale C del Fiume Po siano presenti fasce fluviali di altri corsi d'acqua, le suddette misure di cautela operano in subordine alla disciplina di tutela operante in dette fasce. Resta ferma la necessità di provvedere alle valutazioni locali di compatibilità idraulica dei singoli interventi di trasformazione eventualmente richieste dalle disposizioni di settore;*
- *A maggiori livelli di rischio corrisponde una minore vocazione insediativa dei territori interessati, il cui sviluppo è quindi disincentivato, anche attraverso opportuni meccanismi compensativi. Ogni decisione in merito alla possibilità di trasformazione dei territori a rischio idraulico deve tener conto delle nuove o più gravose evidenze di pericolosità riscontrate o segnalate dalle Autorità competenti o dalla cittadinanza, valutando contestualmente l'opportunità di provvedere ad un aggiornamento della classificazione del rischio.*

NORME RELATIVE AI PIANI DI SETTORE

ALLEGATO A)

NORME PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA

Art. 1 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLE NORME

1 Le presenti norme privilegiano l'obiettivo primario della verifica di compatibilità delle scelte di localizzazione delle funzioni commerciali, con riguardo ai fattori di accessibilità, mobilità, traffico, inquinamento e salvaguardia del centro storico ed ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. 14/99 costituiscono adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi del PRG vigente, relativamente alla disciplina delle attività commerciali, alla realizzazione di immobili da adibire ad usi commerciali ed alle trasformazioni edilizie, urbanistiche e/o dell'uso degli immobili esistenti.

Art. 2 TIPOLOGIE FONDAMENTALI

1 Ai fini della presente normativa, si definiscono tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:

- a) esercizi di vicinato quelli aventi superfici di vendita non superiore a 150 mq;
- b) medie strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq;
- c) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq.

Art. 3 SETTORI MERCEOLOGICI

1 Nelle medie e grandi strutture di vendita, la normativa specifica i settori merceologici ammessi, secondo le seguenti categorie:

- a) Vendita di prodotti alimentari
- b) Vendita di prodotti non alimentari

Art. 4 SUPERFICIE DI VENDITA

1 La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Per gli esercizi commerciali che hanno per oggetto esclusivamente la vendita di merci

ingombranti non immediatamente amovibili a consegna differita, valgono le deroghe contenute nella deliberazione del Consiglio Regionale n° 344 del 26/03/2002.

2 Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

3 Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Art. 5 PARCHEGGI PERTINENZIALI

1 I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.

2 Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a mt. 2,5x4,8.

3 Ai fini del rispetto della L. 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di "un posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, deve considerarsi pari a mq. 25.

4 La localizzazione ed organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali relativi ad un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere individuate nel rispetto delle specifiche condizioni e dei requisiti e criteri della normativa regionale di settore.

Art. 6 ARTICOLAZIONE DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI

1 Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali di cui all'art.2, sono articolate in relazione ai due settori merceologici, nelle seguenti categorie dimensionali:

- a) esercizi di vicinato, fino a 150 mq. di superficie di vendita;
- b) medio-piccole strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel DLgs 31 marzo 1998, n.114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq;
- c) medio-grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq;
- d) grandi strutture di vendita di livello inferiore: le grandi strutture di vendita alimentari e miste fino a 4.500 mq. di superficie di vendita e non alimentari fino a 10.000 mq. di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari e miste di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita;

Art. 7 AGGREGAZIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI

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

- centri commerciali di vicinato, nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di medio piccole strutture di vendita;
- centri commerciali d'attrazione, suddivisi in:
 - attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.
 - attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;

2. Sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei punti successivi.

3 Non costituisce centro commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio – piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

4. Si definisce area commerciale integrata un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come un complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione

insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo; viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni pertinenziali saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie. Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, così come sopra definite o dalla superficie territoriale totale. Si definisce di livello superiore, l'area commerciale integrata comprende più strutture di cui una almeno grande struttura di livello superiore alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Art. 8 DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI.

1. Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali di cui all'art. 2, ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi pertinenziali sono articolate nelle seguenti categorie dimensionali:

- a) Esercizi di vicinato aventi superfici di vendita non superiore a mq. 150;
- b) Medie strutture di vendita aventi superfici superiori a 150 mq, e fino a 1.500 mq. articolate in ulteriori classi dimensionali:
 - medio-piccole strutture di vendita di tipo A costituite da esercizi commerciali con superficie di vendita da 151 fino a 400 mq.
 - medio-piccole strutture di vendita di tipo B costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da 401 fino a 800 mq.
 - medio-grandi strutture di vendita costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da 801 fino a 1500 mq.
- c) Grandi strutture di vendita aventi superfici superiori a 1501 mq.

2. Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) previste dagli strumenti urbanistici comunali vengono adeguate nelle quantità ai valori indicati nella seguente tabella, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone:

USI	Parcheeggi privati P1
Esercizi di vicinato Alimentari e non alimentari o misti	10 mq / 33 mq SU di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela
Medie strutture di vendita	
Medio-piccole strutture di vendita tipo A	
- Alimentari	25mq / 30 mq. sup di vendita o frazione
- Non alimentari	25mq / 40 mq. sup di vendita o frazione
Medio-piccole strutture di vendita tipo B	

- Alimentari	25mq / 18 mq. sup. di vendita o frazione
- Non alimentari	25mq / 25 mq. sup. di vendita o frazione
Medio–grandi strutture di vendita	
- Alimentari	25mq / 13 mq. sup. di vendita o frazione
- Non alimentari	25mq / 20 mq. sup. di vendita o frazione
Grandi strutture di vendita non alimentari oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	25mq / 16 mq. sup. di vendita o frazione
Grandi strutture di vendita alimentari oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	25mq / 8 mq. sup. di vendita o frazione
Centri Commerciali e Complessi Commerciali di Vicinato,	Alle dotazioni richieste relative alle singole attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (Pubblici esercizi, attività terziarie, ricreative, ecc.) nella misura prevista dalle NTA del PRG.

3. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le medio–grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed aventi le caratteristiche e peculiarità previste dalle specifiche norme regionali di settore.

4. Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenziali può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, solo nei seguenti casi:

- a) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso. La dotazione di parcheggi è comunque richiesta nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, e di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento delle preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della

superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle sottotipologie delle medie strutture;

c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o di complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito di centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti

5 Nei suddetti casi a), b), c) è richiesta, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale o con veicoli leggeri

Art.9 STANDARDS URBANISTICI

1 Fino all'approvazione della riforma regionale della legge sulla tutela e uso del territorio, in materia di aree per standards urbanistici si applicano le norme della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni con le seguenti prescrizioni.

2. Agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali, sono applicabili le norme sugli standards relativi agli insediamenti residenziali;

3. Alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme sugli standards relativi agli insediamenti commerciali;

4. Nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, è possibile stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

Art.10 SETTORI MERCEOLOGICI MISTI

1. Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva

ART.11 INSEDIAMENTO DI NUOVI ESERCIZI DI VICINATO

1 Gli esercizi di vicinato sono ammessi nei tessuti urbani consolidati, nelle frazioni, nelle aree residenziali ed artigianali di espansione e nelle zone commerciali e direzionali, secondo le specifiche elencate nella Tabella Riassuntiva di Raffronto allegata al presente Corpo Normativo.

2 La destinazione d'uso ad esercizio di vicinato è vietata nelle zone extraurbane, agricole e al di fuori dei nuclei abitati, tranne gli specifici casi e condizioni di ammissibilità previsti dalla presente normativa.

Art.12 INSEDIAMENTI DI NUOVE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1 L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è ammesso:

- a) nell'ambito o in contiguità di aree di consolidata presenza di servizi commerciali, con funzioni di rafforzamento dell'attrattività delle aree stesse;
 - b) nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale, approvati ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/99 o di progetti urbanistici attuativi sulla base delle specifiche discipline d'intervento previste nella presente normativa;
 - c) lungo gli assi della viabilità urbana principale di scorrimento e di quartiere;
 - d) nel rispetto delle condizioni di accessibilità di cui all'art.13;
 - e) previa valutazione dei possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali, sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete preesistente dei servizi pubblici e privati.
- 2 L'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita è vietato:
- a) in esercizi isolati nel territorio extraurbano;
 - b) nelle zone classificate nelle classi I e II della Zonizzazione acustica, mentre per le altre zone acustiche ne sarà valutata la compatibilità:
- 3 Nel Centro Storico è vietato l'insediamento di nuove medio-grandi e grandi strutture di vendita.
- 4 L'insediamento di nuove medio–grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, e fatti salvi i casi generali di non ammissibilità all'insediamento di medie strutture di cui ai commi 2 e 3, è consentito solo:
- a) in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo nel rispetto delle condizioni e prescrizioni della presente normativa;
 - b) previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, conforme alle previsioni del P.R.G., alle norme della L.R. n. 14/99 e conseguenti provvedimenti applicativi regionali e provinciali, non interessante il Centro Storico e comprendente in sede di convenzione, anche l'impegno del proponente a realizzare le opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità e ad adempiere agli obblighi ed alle condizioni contenute nella presente normativa di settore.
- 5 L'insediamento di nuove grandi strutture di vendita non alimentari è ammesso:
- a) in ambiti a destinazione specialistica o comunque in aree destinate dai piani urbanistici ad ospitare più strutture commerciali;
 - b) in ambiti nei quali si siano formate nel tempo aggregazioni di grandi o medie strutture commerciali;
 - c) in aree già insediate nelle quali si verifichi la dismissione delle precedenti funzioni, che possano essere validamente essere destinate a funzioni anche commerciali.
- 6 L'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di aree commerciali integrate anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, e fatti salvi i casi generali di non ammissibilità all'insediamento di medie e grandi strutture di cui ai commi 2 e 3, è consentito solo:
- a) in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo che contempli specificamente tale insediamento;

- b) previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, conforme alle previsioni del P.R.G., alle norme della L.R. n. 14/99 e conseguenti provvedimenti applicativi regionali e provinciali, non interessante il Centro Storico e comprendente in sede di convenzione, anche l'impegno del proponente a realizzare le opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità e ad adempiere agli obblighi ed alle condizioni contenute nella presente normativa di settore.

Art. 13 **CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.**

1 Per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi di localizzazione e di organizzazione degli accessi:

- a) idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- b) efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- c) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.

2 Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti i seguenti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico

IDOINEITÀ RISPETTO ALLA GERARCHIA DELLA RETE VIARIA

- a) Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari con superficie di almeno 4.500 mq.:
La struttura deve avere essere raggiungibile direttamente da una strada con caratteristiche delle strade di tipo A o B di cui all'art.2 del Codice della Strada o con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III CNR.
- b) Medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle del tipo IV CNR. o deve essere direttamente accessibile da una strada a cui il PUT e/o il PRG assegna il ruolo di strada urbana di quartiere.
- c) Collocazione di medie strutture di vendita nell'ambito di preesistenti aggregazioni:
nel solo caso di collocazione nell'ambito di preesistenti aggregazioni di medie strutture di vendita, è considerato sufficiente come livello di prestazione, che la struttura sia accessibile da strada extraurbana con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo V CNR.
- d) Grandi strutture di vendita non alimentari e grandi strutture di vendita alimentari inferiori a 4.500 mq.:
La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle del tipo IV CNR. o deve essere

direttamente accessibile da una strada di tipo D di cui all'art.2 del Codice della Strada.

EFFICACIA RISPETTO AI NODI DI INTERSCAMBIO

Grandi strutture di vendita alimentari:

la struttura deve essere collocata presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato dalla struttura di vendita come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano;

Medio-grandi strutture di vendita alimentari:

la struttura deve essere collocata a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura stessa e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza; in carenza di tale requisito possono essere definiti obblighi convenzionali di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo – navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

EFFICIENZA DELL'INNESTO FRA VIABILITÀ PUBBLICA E PRIVATA

Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e per le aree commerciali integrate si richiede l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, con corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi;

Medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

è richiesto l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita.

Per le medio-grandi strutture di vendita non alimentari il livello di prestazione richiesto può essere precisato in sede di piano attuativo, anche in riferimento alla specifica localizzazione.

3 Il raggiungimento di prestazioni più elevate di quelle minime contenute nel precedente comma, costituisce elemento di priorità fra domande concorrenti ai sensi dell'art. 12 della L.R. 14/99

Art. 14 SUDDIVISIONE IN ZONE

1 Ai soli fini della disciplina delle attività commerciali di cui ai capi precedenti, il territorio comunale è suddiviso in ZONE secondo la seguente classificazione:

ZONA 1 : Centro Storico e area urbana consolidata di Monticelli.

ZONA 2 : Zone B e C a prevalente destinazione residenziale esterne alla Zona 1,

ZONA D a prevalente destinazione produttiva.

ZONA 3 : Zone Agricole.

Art 15 DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NELLA ZONA 1

1 Tale area è complessivamente ed espressamente individuata ai fini della elaborazione di progetti di valorizzazione commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 per il perseguimento dei seguenti specifici obiettivi:

- 1 Promuovere lo sviluppo e la riqualificazione commerciale riconoscendo il Centro Storico come area commerciale naturale e privilegiata;
- 2 Favorire l'organizzazione e l'associazionismo degli operatori al fine di aumentare la forza di attrazione delle aree e le professionalità presenti ed incentivare l'economia di scala;
- 3 Favorire la riorganizzazione urbanistica, mediante l'indicazione di opportunità commerciali che agevolino il recupero e la riqualificazione di contenitori preesistenti;
- 4 Favorire la miglior fruizione dei servizi da parte dell'utenza, mediante la riorganizzazione commerciale e dei servizi connessi, tra cui quelli per i parcheggi e per il trasporto pubblico;
- 5 Favorire la più specifica caratterizzazione di zone a diversa valenza commerciale;
- 6 Favorire la più ampia concorrenzialità tra le diverse forme di impresa, incentivando la vitalità commerciale e proponendo ulteriori possibilità di sviluppo agli operatori esistenti anche attraverso una qualificata rivitalizzazione del centro storico;
- 7 Favorire lo sviluppo di esercizi di vicinato che trattano prodotti nuovi e di qualità;
- 8 Favorire nell'ambito dei PVC, la creazione di "percorsi" di acquisto ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti.

2 Nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale (PVC), è ammessa la realizzazione di Centri Commerciali di Vicinato per favorire la promozione ed il rilancio dell'assetto commerciale, con la eventuale presenza di una medio-piccola struttura di vendita.

3 Per gli esercizi commerciali esistenti la cui attività venga dismessa dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, è ammesso il riutilizzo commerciale, solo per esercizi di vicinato, senza l'adeguamento della dotazione di parcheggi di cui all'art. 8.

4. Per gli esercizi di vicinato la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) è prescritta solo nei casi di cui all'art. 9 della presente normativa.

5. Nelle aree espressamente individuate in cartografia e caratterizzate da campitura ocra e indicazione puntuale (a.1n, a2.n) è ammesso l'inserimento di una sola struttura medio-piccola per ogni localizzazione eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed altre attività terziarie, nel rispetto comunque degli indici edilizi e urbanistici di Zona previsti dalle NTA del PRG e delle

classificazioni tipologiche e di categoria merceologica contenute nella Tabella "Classificazione tipologica delle medie strutture di vendita" allegata alle presenti norme.

6 All'esterno dei Centri Storici ed a eccezione delle aree di cui al precedente comma, la nuova destinazione d'uso di locali a medio-piccole strutture di vendita di tipo A e B, è consentito solo all'interno di strumenti urbanistici attuativi e nei casi in cui sia rispettata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali (P1) di cui all'art. 8 e la dotazione minima di parcheggi pubblici (P2) di cui all'art. 46 comma 3, della LR. 47/78.

7 Nelle localizzazioni non espressamente individuate nelle tavole allegate le dotazioni di parcheggi (P1) e (P2) di cui al comma precedente non sono monetizzabili; la verifica della dotazione dei parcheggi di cui sopra è condizione inderogabile per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività commerciale.

Art.16 DISPOSIZIONI INERENTI LE ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ZONA 2

1. La dotazione minima di parcheggi P1 e P2 di cui all'art.8 è prescritta in tutti i casi e non è monetizzabile; la verifica della dotazione dei parcheggi di cui sopra è condizione inderogabile per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività commerciale.

2. Gli usi a media e grande struttura di vendita sono ammessi unicamente nei casi espressamente previsti dalle tavole allegate alle presenti norme:

a) la classificazione con campitura d'area ocra, rosa e fucsia e con l'indicazione puntuale (a.1n, a2.n, b.1n, b2.n, c2) permette l'inserimento di una sola media o grande struttura di vendita per ogni localizzazione, eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed altre attività terziarie, nel rispetto comunque degli indici edilizi e urbanistici di Zona previsti dalle NTA del PRG e delle classificazioni tipologiche e di categoria merceologica contenute nella Tabella "Classificazione tipologica delle medie strutture di vendita" allegata alle presenti norme.

b) La classificazione con campitura d'area grigio e viola permette l'inserimento di nuove medie strutture di vendita nel rispetto degli indici edilizi e urbanistici di Zona previsti dalle NTA del PRG e delle classificazioni tipologiche e di categoria merceologica contenute nella Tabella "Classificazione tipologica delle medie strutture di vendita" allegata alle presenti norme, così come di seguito espresso:

- 1) nelle aree indicate con campitura grigia è possibile insediare nuove medio-piccole strutture di vendita non alimentari;
- 2) nelle aree indicate con campitura azzurra, è possibile insediare nuove medio-grandi strutture di vendita non alimentari.

Art.17 DISPOSIZIONI INERENTI LE ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ZONA 3

1 Nelle zone e negli edifici esistenti nel territorio extraurbano sono vietati qualsiasi uso ed attività ai fini commerciali, ad esclusione dei casi specifici previsti dall'art.64 delle N.T.A. del P.R.G. vigente; è comunque vietato l'inserimento di nuove medie e grandi struttura di vendita.

2 In tutti i centri frazionali è ammessa la destinazione di un immobile esistente per la creazione di un servizio commerciale polifunzionale, ai sensi dell'art. 6, primo comma lettera e) del DLgs 114/98.

Art.18 NORME FINALI

1 Per quanto non riportato nelle presenti norme si rimanda alla L.R. n. 14 del 5 luglio 1999 ed a conseguenti provvedimenti applicativi regionali e provinciali nonché ai criteri e norme procedurali per il rilascio delle medie strutture di vendita adottati ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D. Lgs. Nr. 114/98.

INDICE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4	DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	Pag.	3
ART. 5	INDICI EDILIZI	Pag.	6
ART. 6	DISTANZE E ALTEZZE	Pag.	9
ART. 7	AUTORIMESSE A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI	Pag.	12
ART. 8	APPLICAZIONE DEGLI INDICI	Pag.	13

CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 9	CATEGORIE DI INTERVENTO	Pag.	13
ART. 10	MANUTENZIONE ORDINARIA	Pag.	14
ART. 11	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	Pag.	14
ART. 12	RESTAURO SCIENTIFICO	Pag.	15
ART. 13	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	Pag.	16
ART. 14	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	Pag.	16
ART. 15	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	Pag.	16
ART. 16	DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE	Pag.	17
ART. 17	NUOVA EDIFICAZIONE	Pag.	17
ART. 18	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	Pag.	17
ART. 19	NUOVO IMPIANTO	Pag.	17
ART. 20	ATTREZZATURA DEL TERRITORIO	Pag.	18
ART. 21	USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI	Pag.	18

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

ART. 22	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Pag.	18
ART. 23	PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA	Pag.	19
ART. 24	PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (P.E.E.P.)	Pag.	19
ART. 25	PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)	Pag.	19
ART. 26	PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA	Pag.	20
ART. 27	PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA	Pag.	20

ART. 28	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	Pag.	20
ART. 29	PROGETTI UNITARI PRELIMINARI	Pag.	20
ART. 30	CONVENZIONI URBANISTICHE	Pag.	21
ART. 31	ELEMENTI DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	Pag.	21
ART. 32	AREE DI URBANIZZAZIONE	Pag.	23
ART. 33	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	Pag.	24

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

ART. 34	INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI STORICI SOTTOPOSTI A DIVERSO GRADO DI TUTELA	Pag.	25
ART. 35	AMBITI DI APPLICAZIONE DELLE SINGOLE CATEGORIE DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO	Pag.	26
ART. 36	ZONE A2: TESSUTO STORICO MINORE	Pag.	33
ART. 37	ZONE A1/A2/A3 NORME GENERALI DELLA DISCIPLINA DI INTERVENTO	Pag.	33
ART. 38	ZONE A1/A2/A3 : NORME INTEGRATIVE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	Pag.	34
ART. 39	DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE A1 - A2 - A3	Pag.	38
ART. 40	STANDARDS DI PARCHEGGIO PRIVATO P3 NELLE ZONE A1/A2	Pag.	40
ART. 41	EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE	Pag.	40
ART. 42	EDIFICI E COMPLESSI INSEDIATIVI DI VALORE AMBIENTALE DISCIPLINA DI INTERVENTO	Pag.	45
ART. 43	RICHIESTA DI CONCESSIONE PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE	Pag.	48

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

ART. 44	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Pag.	49
ART. 45	ZONE SATURE DI ORIGINE RURALE - B1	Pag.	50
ART. 46	INSEDIAMENTI AGRICOLI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO- B2	Pag.	52
ART. 47	ZONE DI SATURAZIONE B3/B4/B5	Pag.	53
ART. 48	ZONE DI COMPLETAMENTO SOTTOPOSTE A PROGETTO PRELIMINARE UNITARIO B6	Pag.	54
ART. 49	EDIFICI ED INSEDIAMENTI RICADENTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI EDILIZI ESISTENTI B7	Pag.	58
ART. 50	ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE " C1 "	Pag.	59

ART. 51	ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 / C3/ C4	Pag.	60
ART. 52	ZONE MISTE RESIDENZIALI E TERZIARIE ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE	Pag.	62

CAPITOLO VII - ZONE D : A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. 53	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Pag.	63
ART. 54	ZONE PRODUTTIVE "D1" DI TIPO ARTIGIANALE INTERNE ALLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	Pag.	64
ART. 55	ZONE PRODUTTIVE "D2" DI COMPLETAMENTO	Pag.	65
ART. 56	ZONE PRODUTTIVE "D3" NECESSARIE ALL'AMPLIAMENTO DELLE IMPRESE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	Pag.	67
ART. 57	ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE "D4"	Pag.	68
ART. 58	ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE "D5"	Pag.	69
ART. 59	ZONE PRODUTTIVE "D6" DESTINATE AL RECUPERO ED ALLA RISTRUTTURAZIONE	Pag.	73
ART. 60	ZONE PRODUTTIVA D7 DESTINATA ALLA DELOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI INERTI DI ESPANSIONE	Pag.	75
ART. 60 bis	POLO LOGISTICO D8	Pag.	74
ART. 61	ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSALUBRI DI 1° E 2° CLASSE : NORME GENERALI	Pag.	77
ART. 62	IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	Pag.	78

CAPITOLO VIII - ZONE AGRICOLE

ART. 63	NORME E PROCEDURE DI REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE VARIAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO	Pag.	79
ART. 64	EDIFICI O INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE EXTRARURALE	Pag.	79
ART. 65	EDIFICI E INSEDIAMENTI NON PIU' DESTINABILI ALL'USO RURALE	Pag.	80
ART. 66	EDIFICI ED INSEDIAMENTI COSTITUENTI UNITA' RURALI IN PIENA ATTIVITA'	Pag.	82
ART. 67	ZONE AGRICOLE NORMALI "E 1"	Pag.	83
ART. 68	MODALITA' DI INTERVENTO, INTERVENTO MINIMO, INDICI EDILIZI	Pag.	84
ART. 69	ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE	Pag.	86
ART. 70	ZONE PER ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE ESISTENTI "E2"	Pag.	87
ART. 71	ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE DI NUOVO IMPIANTO	Pag.	88

ART. 72	PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE E INTERAZIENDALE	Pag.	89
ART. 73	ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO - "E3, E4"	Pag.	90

CAPITOLO IX - ZONE F - G - PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART. 74	ZONE F : ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	Pag.	90
ART. 75	ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	Pag.	91
ART. 76	ZONE F2 - DESTINATE ALLA VIABILITA'	Pag.	93
ART. 77	ZONE F 3 : FERROVIARIE	Pag.	95
ART. 78	ZONE G : SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE	Pag.	95

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

ART. 79	CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E REGIME GIURIDICO DELLE AREE	Pag.	96
ART. 80	TUTELA DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE NEI CENTRI EDIFICATI	Pag.	97
ART. 81	ZONE DI VERDE PRIVATO DA TUTELARE	Pag.	97
ART. 82	FASCE DI VERDE ALBERATO POSTO A PROTEZIONE DELL'ABITATO CON FUNZIONE ECOLOGICA	Pag.	98
ART. 83	ASSETTO VEGETAZIONALE NEGLI AMBITI EXTRAURBANI	Pag.	98
ART. 84	MODALITA' DI INTERVENTO E DI TUTELA	Pag.	99
ART. 85	LE UNITA' DI PAESAGGIO	Pag.	101
ART. 86	ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO A	Pag.	101
ART. 87	PIANURA MEANDRIFORME RECENTE ED ANTICA - B	Pag.	102
ART. 88	BASSA PIANURA PIACENTINA - C	Pag.	103
ART. 89	TERRITORIO URBANIZZATO - D	Pag.	104
ART. 90	AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO	Pag.	104
ART. 91	TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE	Pag.	105
ART. 92	IDROGRAFIA STORICA	Pag.	106
ART. 93	LA VIABILITA' STORICA E PANORAMICA	Pag.	106
ART. 94	TUTELA DELLE VISUALI DI EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PAESAGGISTICHE	Pag.	107
ART. 95	DIVIETO DI INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE	Pag.	107
ART. 96	PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE PARCO DEL FIUME PO	Pag.	108

CAPITOLO XI - ZONE SPECIALI

ART. 97	SERVIZI PRIVATI	Pag.	108
---------	-----------------	------	-----

ART. 98	RETICOLO IDROGRAFICO E MODALITA' DI TUTELA	Pag.	109
ART. 99	FASCIA A INVASI ED ALVEI DEI CORSI D'ACQUA	Pag.	109
ART.99 bis	CONCA DI NAVIGAZIONE E RELATIVA ZONA DI TUTELA	Pag.	115
ART. 100	FASCIA B ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA	Pag.	115
ART. 101	ZONA B1 CONSERVAZIONE DEL SISTEMA FLUVIALE	Pag.	116
ART. 102	ZONA B2 RECUPERO AMBIENTALE DEL SISTEMA FLUVIALE	Pag.	117
ART. 103	ZONA B3 AD ELEVATO GRADO DI ANTROPIZZAZIONE	Pag.	118
ART. 104	FASCIA C RISPETTO DELL'AMBITO FLUVIALE	Pag.	119
ART. 105	ZONE DI RISPETTO AI POZZI COMUNALI	Pag.	120
ART. 106	ZONE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	Pag.	120
ART. 107	NORME DI TUTELA DELLE LINEEE PER LA TRASMISSIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	Pag.	121

CAPITOLO XII - NORME FINALI

ART. 108	PARCHEGGI PRIVATI	Pag.	121
ART. 109	PRESCRIZIONI SULLE INDAGINI GEOTECNICHE E/O GEOFISICHE DA PREDISPORRE A CORREDO DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	Pag.	123
ART. 110	EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.	Pag.	123
ART. 111	CONCESSIONI RILASCIATE	Pag.	124
ART. 112	ZONE DI RECUPERO	Pag.	124
ART. 113	RECINZIONI	Pag.	124
ART. 114	ATTIVITA' AGRITURISTICHE	Pag.	125
ART. 115	ATTIVITA' ESTRATTIVE	Pag.	125
ART. 116	INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE PRESENTI NORME	Pag.	126
ART. 117	MISURE DI MITIGAZIONI DEL RISCHIO IDRAULICO	Pag.	126

ALLEGATI

ALLEGATO A)		Pag.	128
ALLEGATO B) abrogato			
INDICE		Pag.	140