

PIANO REGOLATORE GENERALE variante generale

Comune di Offanengo - Provincia di Cremona

Norme Tecniche di Attuazione

con modifiche a seguito accoglimento osservazioni

marzo 2005

progettista: arch. Claudio Zerbi

collaboratore: arch. Emilio Guastamacchia

Adottato con delibera C.C. n° 2 del 12/2/2004

Controdeduzioni con delibera C.C. n°

Approvato con delibera C.C. n°

Pubblicazione B.U.R.L. n°

il progettista

il segretario comunale

il sindaco

PRG
2004

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.	Contenuto e limiti della disciplina del piano regolatore generale	”	1
Art. 2.	Elaborati costitutivi del piano regolatore generale	”	1
Art. 3.	Deroghe	”	2
Art. 4.	Attuazione del piano regolatore generale	”	2
Art. 5.	Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle relative unità di misura	”	5
5.1.	Uf = indice di fabbricabilità	”	5
5.2.	Rc = rapporto di copertura	”	5
5.3.1.	Sf = superficie fondiaria	”	5
5.3.2.	St = superficie territoriale	”	5
5.3.3.	Sc = superficie coperta	”	5
5.3.4.	Slp = superficie lorda di pavimento	”	6
5.4.	H = altezza massima dei fabbricati	”	8
5.5.	V = volume	”	8
5.6.	D = distanza minima	”	8
5.6.1.	Df = distanza minima tra fabbricati	”	8
5.6.2.	Dc = distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà e dal confine zone a "standard urbanistici a livello comunale" e con "aree per attrezzature tecnologiche di interesse generale"	”	9
5.6.3.	Ds = distanza minima dalle strade	”	9
5.7.	area di pertinenza	”	10
Art. 6.	Trasferimento di capacità edificatoria	”	10
Art. 7.	Destinazioni d'uso	”	11
Art. 8.	Beni meritevoli di tutela	”	12
Art. 9.	Tutela ambientale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici	”	13
Art. 10.	Insediamiento di cantieri edili, attività commerciali e di servizio su aree pubbliche, impianti e manufatti per i servizi a rete e la distribuzione carburante	”	15

Art. 11. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano regolatore generale	” 16
Art. 12. Fattibilità geologica alle azioni del piano	” 17
Art. 13. Prescrizioni geologiche	” 17
Art. 14. Delimitazione dei nuovi ambiti di captazione dei pozzi per acqua potabile	” 20

PARTE II - DISPOSIZIONI SPECIALI DI ZONA

Art. 15. Zone di recupero	” 22
Art. 16. Zone A	” 22
16.6. PR 7	” 26
16.7. PR 8	” 26
16.8. insediamenti residenziali in corso di attuazione	” 26
Art. 17. Zone B	” 26
Art. 17.1. Zone BR	” 27
17.1.1. PR 2	” 27
17.1.2. PR 3	” 28
17.1.3. PR 4	” 29
17.1.4. PR 5	” 30
17.1.5. PR 6	” 30
Art. 17.2. Zone B0	” 31
Art. 17.3. Zone B1	” 31
Art. 17.4. Zone B2	” 32
Art. 17.5. Zone B3	” 33
Art. 17.6. Zone B4	” 34
Art. 17.7. Zone B5	” 35
Art. 17.8. Zone B6-a	” 35
Art. 17.9. Zone B6-b	” 37
Art. 17.10. Zone B7	” 37
Art. 18. Zone C	” 38

Art. 18.1. Zone C1	” 38
Art. 18.2. Zone C2	” 38
Art. 19. Zone D1, D2-a, D2-b	” 39
Art. 19.1. Zone D1	” 39
Art. 19.2. Zone D2-a	” 39
Art. 19.3. Zone D2-b	” 41
Art. 20. Zone D3	” 42
Art. 21. Zone E	” 43
Art. 21.2. Zone E1	” 43
Art. 21.3. Zone E2	” 43
Art. 21.4. Zone E3	” 45
Art. 22. Aree standard urbanistici a livello comunale	” 47
Art. 23. Aree per attrezzature tecnologiche (AT) e cimitero (CM)	” 48
23.2. attrezzature tecnologiche (AT)	” 48
23.3. cimitero (CM)	” 48
Art. 24. Aree destinate alla viabilità	” 48
Art. 25. Fasce di rispetto stradale	” 49
Art. 26. Aree di rispetto cimiteriale	” 50
Art. 27. Aree di rispetto degli elettrodotti	” 51
Art. 28. Aree di rispetto dei metanodotti	” 51
Art. 29. Fasce di rispetto della Roggia Zemina Cremonese, dei fontanili e disposizioni generali in materia di rispetto dei corsi d'acqua	” 51

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. - Contenuto e limiti della disciplina del piano regolatore generale.

1.1. - Il piano regolatore generale (PRG) disciplina, per l'intero territorio comunale, l'uso del suolo, del sottosuolo e le loro trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento del titolo abilitativo.

1.2. - Il PRG provvede anche a dettare le necessarie prescrizioni speciali, vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e impianti pubblici o di uso pubblico. Il PRG individua anche -a mezzo di campitura o simboli speciali o a mezzo di rinvio alle norme di settore- le parti del territorio nelle quali l'uso del suolo e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate per esigenze di tutela di particolari valori o beni (ambientali, storici o monumentali, di paesaggio), di particolari impianti o infrastrutture (quali il cimitero, le sedi stradali, le reti di servizi d'urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni speciali di legge o di regolamento, quest'ultime - se più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni o se comportano un ambito di rispetto più vasto - prevalgono sulle prescrizioni e sulle disposizioni del PRG, sia che esso abbia sia che non abbia rilevato o segnalato la presenza del bene e/o delle conseguenti limitazioni.

1.3. - Per le aree che le tavole di azionamento classificano come aree per servizi pubblici, per spazi e impianti pubblici o di uso pubblico o di uso collettivo (aree standard - art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. n. 1/2001) diversi dai parcheggi pubblici, l'attuazione del PRG può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o ente pubblico competente sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo art. 4.11.

1.4. - Per le aree destinate a parcheggio pubblico, l'attuazione del PRG può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo art. 4.12.

1.5. - Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1.3. e 1.4. non si applicano né alle aree standard comprese in ambiti territoriali per i quali il PRG prescrive il ricorso al piano attuativo (piano attuativo con il quale può, comunque motivatamente essere fatta la scelta della servitù perpetua di uso pubblico) né alle aree già di proprietà comunale, poiché per queste ultime possono essere applicate le disposizioni legislative speciali vigenti in materia di opere pubbliche o di parcheggi.

Art. 2. - Elaborati costitutivi del piano regolatore generale.

2.1 - Il PRG è costituito, oltretutto dalle presenti norme tecniche, dai seguenti elaborati:

A - inquadramento territoriale (tav. 1 - 1:25.000); sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti (tav. 2 - 1:10.000); sintesi della pianificazione sovracomunale (tav. 3 - 1:25.000); analisi stato di fatto - stato delle urbanizzazioni: rete di distribuzione acqua potabile (tav. 4/A - 1:5.000);

rete fognaria (tav. 4/B - 1:5.000); rete distribuzione gas metano (tav. 4/C - 1:5.000); analisi stato di fatto: destinazioni d'uso degli edifici a piano terra (tav. 5/A - 1:2.000, tav. 5/B - 1:5.000); destinazioni d'uso prevalenti all'interno dei lotti edificati (tav. 5/C - 1:5.000); stato di conservazione degli edifici e utilizzo aree scoperte (tav. 5/D - 1:2.000); tipologie edilizie e contenitori storici (tav. 5/E - 1:2.000); analisi stato di fatto - piani attuativi e attrezzature pubbliche (tav. 5/F - 1:5.000);

B - relazione illustrativa, contenente il Piano dei Servizi, l'elaborato grafico - Allegato A - Piano dei Servizi, grafici e tabelle, tra l'altro, relativi al computo della capacità insediativa residenziale teorica (art. 19 l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 6 della l.r. 1/2001) ed alla verifica del dimensionamento delle aree per standard urbanistici; studio geologico; vincoli (tav. 6 - 1:5.000); zone omogenee ex D.I. 1444/68 (tav. 7 - 1:5.000); planimetria del computo della capacità insediativa (tavv. 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5 - 1:2.000);

C - azzonamento del territorio (tav. 8 - 1:5.000); azzonamento dell'agglomerato urbano (tavv. 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5 - 1:2.000); azzonamento del centro storico (tav. 10 - 1:1.000); zone di recupero (tav. 11 - 1:5.000).

2.2. - Le presenti norme tecniche, il Piano dei Servizi (allegato alla relazione illustrativa) e gli elaborati di cui alla lettera C del precedente punto 2.1. sono prescrittivi, gli altri elaborati hanno, invece, carattere illustrativo, descrittivo e ricognitivo.

2.3. - In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati quelli prescrittivi prevalgono, e tra questi, nell'ordine le presenti norme tecniche e, poi le tavole di maggior dettaglio. Le presenti norme tecniche hanno prevalenza anche rispetto alle disposizioni eventualmente contrastanti del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Art. 3. - Deroghe.

3.1. - La disciplina dettata dal PRG può essere derogata nel rispetto delle procedure e limitatamente ai casi fissati dall'art. 40 della legge regionale 11/03/2005, n. 12, nonché disposte da specifiche leggi nazionali e regionali che le prevedono.

3.2. - Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di un atto di vincolo alla destinazione pubblica o di interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima.

Art. 4. - Attuazione del piano regolatore generale.

4.1. - Il PRG si attua nei modi e con gli strumenti previsti dalle presenti norme e dalle vigenti disposizioni di legge a mezzo di interventi edilizi diretti, di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche.

4.2. - L'intervento edilizio diretto per le nuove costruzioni esterne al centro edificato è però consentito solo in presenza dei due seguenti presupposti: a) che il PRG o la competente autorità comunale non prescriva l'obbligo della preventiva approvazione di un piano attuativo; b) che siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria (strade, pubblica illuminazione, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas) o ne sia prevista la realizzazione entro il termine fissato dall'art. 36, comma 2, l.r. n. 12/2005. Ad eventuali carenze delle predette opere di urbanizzazione si potrà ovviare a norma del predetto art. 36, comma 2, l.r. n. 12/2005.

4.3. - Gli interventi di recupero e di trasformazione dei complessi edilizi che abbiano o debbano avere un carattere uniforme e/o omogeneo, se non disciplinati da piano attuativo, devono rispettare in ogni caso indirizzi quali la salvaguardia dei profili costruttivi esistenti, il rispetto delle morfologie e delle tipologie nonché dei materiali, in modo da garantire l'omogeneità dell'intervento e il rispetto dei valori ambientali dell'intero complesso edilizio.

4.4. - L'attuazione del PRG a mezzo di piani attuativi è prescritta per tutte le aree individuate, sulle tavole di azionamento, da apposito simbolo grafico.

4.5. - Gli interventi di pianificazione attuativa e le relative procedure di predisposizione, di attuazione e di approvazione sono previste e disciplinate dalle vigenti disposizioni di legge.

4.6. - Nell'ambito dei piani attuativi è consentita -solo se motivata da specifiche ragioni di pubblico interesse- la collocazione delle varie funzioni in posizioni diverse da quelle previste dalle norme speciali di zona a condizione che siano mantenute le quantità e che sia garantita la medesima fruibilità delle aree pubbliche o di uso pubblico.

4.7. - Ogni piano attuativo, fatte salve le disposizioni speciali di zona, deve individuare, all'interno del proprio perimetro, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard specificatamente prevista dal PRG, o maggiore, eventualmente risultante opportuna in relazione alle peculiarità degli insediamenti previsti. La dotazione di aree standard costituente il corredo minimo di legge dovrà comunque essere reperito entro il perimetro del piano attuativo, a meno che le previsioni contenute nelle norme speciali di zona prevedano espressamente la monetizzazione, la quale dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge, e a condizione che -con la convenzione- le aree da acquisire all'esterno del perimetro del piano attuativo siano specificatamente individuate e che gli operatori assumano l'obbligazione di corrispondere il conguaglio al riguardo dovuto (differenza tra la somma versata alla stipulazione e l'eventuale maggior spesa complessiva, al lordo delle imposte, sostenute dal Comune per acquisire il possesso e la proprietà delle aree così come soprspecificate).

4.8. - Il perimetro di pianificazione attuativa definito nelle tavole di azionamento costituisce un ambito territoriale minimo per la pianificazione stessa; se però siano riscontrate cause impeditive e sussista un preminente interesse pubblico alla sollecita -ancorché parziale- attuazione del PRG, il competente organo comunale per l'adozione del piano può -motivatamente ed a mezzo di procedura speciale di variante prevista dall'ordinamento regionale -consentire che il piano medesimo abbia ad oggetto un ambito territoriale più ridotto, alla tassativa condizione che la minore estensione risponda ad esigenze obiettivamente riscontrabili e che le aree escluse costituiscano un compendio avente consistenza, forma e dislocazione tali da garantire una successiva positiva pianificazione attuativa.

4.9. - Il PRG individua, con apposita perimetrazione e la sigla: a) PL 3, PL 4, PL 5, PL 8, PL 10, PEEP, PP 1, PR 1; b) PL 1, PL 2, PL 6, PL 7, PL 9, PL 13, PL 16, PL 17, PIP 1; rispettivamente il perimetro dei piani attuativi residenziali e produttivi vigenti. Per le aree incluse in detti perimetri, si applica il regime previsto dallo specifico piano attuativo (deve applicarsi la normativa del PRG vigente al momento della sua approvazione) sino alla scadenza del termine di dieci anni (o meno se specificatamente previsto dalla convenzione) dalla data di stipulazione della convenzione attuativa per i piani di lottizzazione e di

recupero, dalla data di approvazione per il piano particolareggiato e il piano per gli insediamenti produttivi; per il piano di edilizia economica e popolare vale il termine di efficacia del PEEP vigente alla data del 17/07/1995. Una volta scaduti i suddetti termini di efficacia, le aree incluse nei menzionati perimetri saranno soggette: a) quelle utilizzate per l'edificazione, rispettivamente alla disciplina delle zone B1 (PL 3, PL 4, PL 5, PL 8, PL 10), B2 (PEEP), A (PP 1), B4 (PR 1), B6-a (PL 6, PL 7, PL 9, PL 13, PL 16, PL 17, PIP 1); b) quelle a standard alla disciplina delle aree standard urbanistici a livello comunale; c) quelle per la viabilità alla disciplina delle aree con detta funzione. Una volta scaduti i predetti termini di efficacia, le aree incluse nei perimetri dei PL 1, PL 2 saranno soggette al medesimo regime previsto dallo specifico piano attuativo.

4.9.1. - E' consentito il rilascio di concessioni edilizie previste nei predetti piani attuativi decaduti per decorrenza del periodo di validità secondo quanto previsto dagli stessi piani, solo ed unicamente se siano stati attuati gli impegni a carico degli originari attuatori in ordine alla cessione delle aree e/o alla loro monetizzazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione.

4.9.2. - Qualora non si verifichino le condizioni di cui sopra dovrà essere predisposto un nuovo piano attuativo che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché della edificazione privata secondo i parametri e gli indici rispettivamente delle Zone B1 (per PL 3, PL 4, PL 5, PL 8, PL 10), B2 (per PEEP), A (per PP 1), B4 (per PR 1), B6-a (per PL 6, PL 7, PL 9, PL 13, PL 16, PL 17, PIP 1) e dei rispettivi piani attuativi per il PL 1, PL 2.

4.10. - La potenzialità edificatoria massima delle aree da disciplinare a mezzo di piano attuativo si intende attribuita uniformemente, a ciascun metro quadro di terreno compreso nel perimetro dell'area oggetto del piano attuativo, così da realizzare (vedi successivo art. 5.1) la perequazione dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono sottratte da detto regime le aree che già appartengono al demanio provinciale o statale nonché quelle ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, stradale (se prive di destinazione funzionale) e occupate dalle strade comunali (ancorché non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni) o da corsi d'acqua naturali o artificiali, le quali se pur campite come edificabili nelle tavole di azionamento del PRG non sono considerate né al fine del computo della potenzialità edificatoria massima né della verifica della superficie coperta.

4.11. - L'assoggettamento all'uso pubblico, di cui al precedente art. 1.3., avviene a mezzo di convenzione, con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare ed a ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per dare concreta ed integrale attuazione al PRG ed a mantenerli in stato adeguato per il pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi, alle tariffe ed alle condizioni fissate dalla convenzione.

4.12. - L'assoggettamento all'uso pubblico, di cui al precedente art. 1.4., avviene a mezzo di convenzione, con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare

ed a ultimare, entro un termine stabilito, sul suolo e ove -le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo, un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri fissati in convenzione.

4.13 - Le convenzioni di cui a due precedenti punti sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario. Tutte le obbligazioni assunte con le ricordate convenzioni debbono essere assistite da congrua garanzia.

Art. 5.- Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle relative unità di misura.

5.1. - Uf = indice di fabbricabilità. Esprime in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata dal PRG come edificabile. Per gli ambiti e le zone soggetti a piano attuativo obbligatorio o a permesso di costruire convenzionato, la relativa fabbricabilità è espressa - in valore assoluto - con l'indicazione della superficie lorda di pavimento massima realizzabile (Slp max) che si intende -secondo quanto previsto e definito dal precedente art. 4.10- attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal PRG o dal piano attuativo. Nel caso si proceda a mezzo di piano attuativo e la Slp ammissibile non sia indicata dal PRG in valore assoluto, la Slp è pari a quella esistente, riferita a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo, prescindendo dall'uso previsto, per la stessa porzione, dal PRG o dal piano attuativo medesimo.

5.1.1. - Per la verifica dell'indice Uf si tiene conto anche degli edifici esistenti. Il criterio di perequazione si applica alla Slp eccedente quella degli edifici esistenti medesimi.

5.2. - Rc = rapporto di copertura. E' il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto la superficie fondiaria (Sf).

5.3. - Le superfici sottospecificate e l'altezza massima degli edifici e il volume sono calcolati o definiti in relazione sia alle situazioni ed ai fabbricati esistenti sia a quelli in progetto.

5.3.1. - Sf = superficie fondiaria. E' la superficie che sia il PRG sia eventuali piani attuativi destinano all'edificazione.

5.3.2. - St = superficie territoriale. E' la superficie complessiva delle aree interessate da un piano attuativo, ivi compresi -perciò- gli spazi pubblici o di uso pubblico individuati dal PRG e dal piano attuativo. Sono comunque fatte salve le esclusioni di cui al precedente art. 4.10.

5.3.3. - Sc = superficie coperta. E' la superficie risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale, delle parti edificate fuori terra dei fabbricati, definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione: 1) per i fabbricati con destinazione non produttiva, delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili, purché aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non superiore a 1,50 m (in caso di distacco maggiore, l'intero sporto è computato nella Sc); 2) per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre a quanto specificato al precedente punto 1), le superfici occupate da depositi a cielo aperto nonché da impianti di depurazione; 3) per i fabbricati con destinazione non produttiva o produttiva, della parte di spessore dei muri eccedente i 30 cm. (art. 2, l.r. n. 26/1995).

5.3.4. - Slp = superficie lorda di pavimento.

5.3.4.1. - Per i fabbricati o porzioni di fabbricati con destinazione diversa da quella produttiva, la Slp è la somma delle superfici (al lordo delle murature anche perimetrali) dei singoli piani o soppalchi, entro o fuori terra. Ai soli fini della presente disposizione nella destinazione produttiva non rientra quella agricola. Qualora i singoli piani o soppalchi abbiano una altezza netta superiore a 3,00 m. (in caso di solaio inclinato si considera il valore medio delle diverse altezze), le relative Slp andranno computate utilizzando la formula:

$$Slp = [(Slp \times \text{altezza reale di ogni singolo piano e/o soppalco}) / 3,00 \text{ altezza virtuale}]$$
. Sono escluse dal computo delle Slp:

a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di balcone, terrazzo scoperto, cavedio e, fatte salve le disposizioni di cui alla seguente lettera e), di porticato (chiuso su meno di tre lati);

b) le superfici dei vani scala e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento comuni a più unità immobiliari, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici che, indipendentemente dal numero delle loro unità immobiliari, risultino esistenti alla data dell'adozione del presente PRG e che siano sprovvisti di tali impianti;

c) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta di autoveicoli (ivi compresi gli spazi di accesso e di manovra) in sottosuolo, oppure -se posti al di sotto dell'edificio di cui sono pertinenza- al piano interrato, parzialmente interrato o terreno; ove si tratti di spazi pertinenti ad edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, non sono computati nemmeno quelli eventualmente posti oltre la sagoma degli edifici esistenti, nonché quelli posti in corpi di fabbrica separati, purché di altezza massima non superiore a m. 2,60 all'estradosso del solaio di copertura piana ovvero -in caso di copertura inclinata- di altezza media massima di m. 2,60 con altezza massima di m. 2,80 all'estradosso del solaio di copertura, misurate dalla quota zero (vedi art. 5.4.); qualora le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta di autoveicoli (ivi compresi gli spazi di accesso e di manovra) siano previste con un'altezza superiore a m. 2,50, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura piana ovvero sino al punto medio dell'intradosso della copertura inclinata o curvilinea, dovrà essere costituito sulle superfici medesime un vincolo di destinazione e di pertinenzialità agli immobili o alle unità immobiliari (a mezzo di atto da trascrivere nei Registri Immobiliari); le superfici come sopra specificate e definite non concorrono al computo delle Slp limitatamente per la parte non eccedente la misura massima di 1,20 mq. per ogni 10 mc;

d) le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso e di manovra;

e) le superfici relative ai volumi tecnici, ai cavedi impiantistici, ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso; tra i volumi tecnici, ai sensi e per gli effetti della l.r. n. 39/2004, sono compresi i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura, nonché le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e

trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva. Detti impianti e strutture, ai sensi e per gli effetti della l.r. n. 39/2004, non sono computabili ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità a condizione che siano progettati in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che, nel caso di serre bioclimatiche e/o di logge, dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio;

f) le superfici adibite a servizio (cantine, lavanderie, ripostigli, stenditoi, ecc..) ed ai servizi tecnici (locali caldaia, impianti di condizionamento, ecc.) dei fabbricati nel caso queste siano poste a piano seminterrato, parzialmente interrato o terreno, purché relative a spazi aventi una altezza massima, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 2,50; i locali destinati a servizi tecnici, in relazione a specifiche esigenze tecnologiche e di sicurezza (da documentare), possono avere anche altezza superiori; non sono computate nemmeno quelle superfici adibite a servizio ed ai servizi tecnici dei fabbricati poste oltre la sagoma dei fabbricati stessi oppure separate dal corpo di fabbrica principale, purché relative a spazi di altezza massima non superiore a m. 2,60 all'estradosso del solaio di copertura piana ovvero -in caso di copertura inclinata- di altezza media massima di m. 2,60 con altezza massima di m. 2,80 all'estradosso del solaio di copertura, misurate dalla quota zero (vedi art. 5.4.);

g) le superfici dei piani sottotetto che hanno altezza media ponderale interna inferiore a m. 2,40, altezza interna all'imposta del tetto inferiore a m. 1,50 (in almeno due delle falde) e rapporti aeroilluminanti minori di 1/20 della superficie utile calpestabile; nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza media deve essere verificata per ciascun vano e dovrà risultare inferiore a m. 2,40. L'altezza ponderale interna si intende misurata alla struttura di copertura, senza tenere conto di eventuali controssoffittature o ribassamenti. I sottotetti di cui sopra, in quanto pertinenti alle unità sottostanti, dovranno essere fisicamente collegate a esse in modo da non essere frazionabili in unità autonomamente identificate. Le superfici per sottotetti con altezza media ponderale uguale o superiore a m. 2,40 sono computati ai fini della S_{lp} ancorché non accessibili o agibili.

Ai fini della possibilità di esclusione dal computo delle S_{lp}, le superfici relative ai punti d), f) e g) non devono superare il 100% della S_{lp} relativa alla destinazione residenziale per gli edifici con non più di due piani fuori terra con destinazione residenziale (eventuali unità immobiliari disposte su più livelli vengono considerate come se realizzate su un unico piano), ovvero il 50% della S_{lp} relativa alla destinazione per gli edifici con più di due piani fuori terra con destinazione residenziale o della S_{lp} relativa a destinazioni terziarie, direzionali, commerciali e ricettive, con un limite massimo, per queste ultime destinazioni, di mq. 100 per ogni singola unità immobiliare.

5.3.4.2. - Per i fabbricati o porzioni di fabbricati con destinazione produttiva, la S_{lp} è data dalla somma delle superfici (al lordo delle murature anche perimetrali) di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, nonché di ogni altra superficie coperta con esclusione delle superfici occupate da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione. Sono altresì escluse dal computo della S_{lp}, ai sensi e per gli effetti della l.r. n. 39/2004, le superfici dei sistemi

per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura, nonché delle serre bioclimatiche e delle logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva. Detti impianti e strutture, ai sensi e per gli effetti della l.r. n. 39/2004, non sono computabili ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità a condizione che siano progettati in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che, nel caso di serre bioclimatiche e/o di logge, dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio

5.3.4.3. - Per i fabbricati con destinazione non produttiva o produttiva, nel calcolo della Slp non si tiene conto della parte di spessore dei muri eccedente i 30 cm. (art. 2, l.r. n. 26/1995).

5.4. - H = altezza massima dei fabbricati. E' la distanza che intercorre tra la quota zero e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile ovvero del piano la cui superficie rientra nel computo della Slp. Ove detto solaio sia inclinato si considera il valore medio tra il colmo e l'imposta del solaio. Per quota zero si intende: a) l'originario piano di campagna ove non vi siano strade esistenti in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione; b) la quota di + 15 cm. dal piano stradale o -se sia presente- il piano di calpestio del marciapiede, ove vi sia una strada esistente in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione; c) la quota derivante dalla media delle quote individuate a norma della precedente lettera b, ove più siano le strade in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione. E' adiacente la strada che -con la sua sede o con i suoi accessori- confina con il lotto o con parte di esso.

5.5. V = volume. Costituisce il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di m. 3,00; la presente definizione viene utilizzata, in particolare, per la determinazione della dotazione delle aree a standard al servizio della residenza e dell'ammontare dei contributi di concessione riferiti alla residenza, nonché per la determinazione delle quantità di parcheggi privati per tutti i fabbricati, nella misura prevista dall'art. 41 sexies legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

5.6. - D = distanza minima. E' la distanza tra i punti più vicini tra quelli costituenti, da un lato il perimetro delle pareti esterne del fabbricato, e dall'altro il limite del confine e/o dal confine stradale, come definito dal Codice della Strada; la distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.

5.6.1. - Df = distanza minima tra fabbricati. La distanza minima tra pareti finestrate (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute) e pareti degli edifici antistanti non può essere inferiore a m. 10; tale disposizione non si applica nelle zone A ed anche nelle zone B, ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito al fine di conservare le quinte edificate e gli allineamenti stradali storicamente consolidati. Nelle Zone C, D, E è, comunque prescritta la distanza minima di m. 10 rispetto a pareti di edifici antistanti; ove però almeno una delle pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m. 12, deve essere rispettata -se maggiore- una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i

fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone diverse, si applica la distanza in cui si trova l'area interessata dall'intervento. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici posti entro l'ambito territoriale oggetto di piani attuativi, per i nuovi edifici previsti da detti piani.

5.6.2. - Dc = distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà e dal confine con zone a “standard urbanistici a livello comunale” e con “aree per attrezzature tecnologiche di interesse generale”.

5.6.2.1. - La distanza minima dal confine di proprietà e dal confine con le zone a “standard urbanistici a livello comunali” e con “aree per attrezzature tecnologiche di interesse generale” non può essere inferiore a m. 5,00 e comunque a metà dell'altezza H - ove questa ecceda m. 10 - e va misurata al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza dal filo di facciata non superiore a m. 1,50. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che siano oggetto di piani attuativi, relativamente ai confini interni al loro perimetro.

5.6.2.2. - Sono ammesse distanze inferiori, in presenza di convenzione tra confinanti, che garantiscano comunque il rispetto delle norme sulla distanza tra i fabbricati.

5.6.2.3. - E' ammessa la costruzione a confine, nei seguenti casi: a) in presenza di convenzione (regolarmente registrata e trascritta) tra confinanti, che garantiscano comunque il rispetto delle norme sulla distanza tra gli edifici; b) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista a confine in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente; c) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unica concessione o di progetto unitario; d) qualora si tratti di fabbricati accessori di altezza massima non superiore a m. 2,60 all'estradosso del solaio di copertura piana ovvero -in caso di copertura inclinata di altezza media massima di m. 2,60 con altezza massima di m. 2,80 all'estradosso del solaio di copertura, misurate dalla quota zero (vedi art. 5.4.), nel limite di 1/5 del perimetro del lotto; in caso di realizzazione di fabbricati accessori a confine tra fondi che si trovano a dislivello, l'altezza massima del fabbricato da realizzare non dovrà essere superiore a m. 3,00, misurata dalla quota zero (vedi art. 5.4) relativa al fondo più basso.

5.6.3. - Ds = distanza minima dalle strade.

5.6.3.1. - E' la distanza minima del fabbricato (compresi gli aggetti quali i balconi, gli sporti di gronda e simili con sporgenza, rispetto il filo di facciata, superiore a m. 1,50) dal confine stradale, intendendo per tale il limite della sede stradale con i suoi accessori (marciapiedi, banchine, fossi, scoli, ecc.), ove si tratti di strada esistente, o dagli eventuali nuovi allineamenti o allargamenti ovvero dai limiti delle nuove strade.

5.6.3.2. - Per gli interventi di ampliamento, di nuova costruzione e di ricostruzione, nelle zone B, C, D, E, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulle tavole di azionamento, pari: a) a m. 5,00 per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7; b) a m. 7,50 per strade di larghezza prevista da m. 7 a 15; c) a m. 10 per strade di larghezza prevista superiore a m. 15.

5.6.3.3. - Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi per le nuove strade da essi previste.

5.6.3.4. - Sono ammesse distanze inferiori nelle zone B se riferite ad allineamenti prevalenti con edifici preesistenti alla data di adozione del PRG, anche se non costituiscono cortina edificata a ciglio strada.

5.6.3.5. - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione prevalgono sulle previsioni delle tavole di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

5.6.3.6. - Le recinzioni devono rispettare dal confine stradale: a) all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m. 3,00 per le strade extraurbane secondarie, per le strade urbane di quartiere, e per le strade locali; b) all'interno del centro abitato, gli allineamenti con eventuali recinzioni già esistenti, ovvero secondo le previsioni di PRG e/o progetto tecnico esecutivo, da approvarsi nelle forme di legge.

5.7. - Area di pertinenza.

5.7.1. - E' definita area di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto stesso; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno contigue (prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del PRG che di eventuali piani attuativi e considerate tanto per il calcolo della SIp realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto quanto per la verifica del rapporto di copertura. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata -con apposita campitura o apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani medesimi, con esclusione di tutte le aree che il piano attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati della concessione edilizia, dell'autorizzazione edilizia o dagli allegati alla denuncia di inizio attività

5.7.2. - Un area, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo (indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà), salvo che nei casi in cui i fabbricati ed i manufatti edilizi realizzati vengano demoliti ovvero abbiano consistenza non sufficiente a saturare i diversi indici che disciplinano l'uso edificatorio della specifica zona.

5.7.3. - All'atto della presentazione dell'istanza del permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, il richiedente (od il denunciante) è tenuto a presentare una specifica planimetria ove è individuata l'area di pertinenza dei fabbricati o manufatti cui si riferisce l'istanza o la denuncia di inizio attività, allegando dichiarazione attestante il possesso e la disponibilità dell'area stessa. Presso l'Ufficio Edilizia Privata è costituito un apposito registro dei predetti atti, la cui consultazione è pubblica.

Art. 6. - Trasferimento di capacità edificatoria

Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra lotti o terreni che non siano contigui oppure che siano posti in zone diversamente classificate dal PRG; per tale trasferimento dovrà essere stipulata un'apposita convenzione a cura e spese dei privati, che sarà registrata e trascritta. Per le zone agricole prevale comunque la diversa disciplina dettata dalle leggi speciali.

Art. 7. - Destinazioni d'uso.

7.1. - Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PRG definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale. Tali destinazioni si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare una zona), in complementari (in quanto integrano le destinazioni principali) e in non ammesse (in quanto non compatibili con i caratteri della zona).

7.2. - Le disposizioni speciali di zona definiscono -per ciascun ambito, area o zona, in relazione alla destinazione principale con cui, normalmente, convivono- le eventuali destinazioni complementari consentite. Le suddette disposizioni definiscono -in relazione all'esigenza di non condizionare negativamente la destinazione principale- la soglia dimensionale massima utilizzabile per le destinazioni complementari ovvero le limitazioni funzionali, tipologiche e/o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito e/o dell'intero contesto urbano.

7.3. - La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto, e -seppur con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato- dagli elaborati grafici dei piani attuativi.

7.4. - La variazione d'uso attuata con o senza opere edilizie, con o senza passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, commerciale o direzionale) è disciplinata dalla legge: la nuova destinazione d'uso ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PRG per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente PRG.

7.5. - Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione e, solo in mancanza di detti titoli, dalle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, di atti privati con data certa o di atti sottoscritti nelle forme di cui all'art. 47 del DPR n. 455/2000.

7.6. - Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, commerciale o direzionale), nell'ambito delle previsioni delle singole zone omogenee, è soggetta a preventiva concessione edilizia o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente, ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché alla dotazione delle relative aree a standard, ove la variazione stessa incida negativamente sull'organizzazione dei servizi. In conformità all'art. 1, comma 3, della l. r. 15 gennaio 2001, n. 1, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme e dall'azzonamento del PRG, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard (standard aggiuntivi):

- a. da rustico (strutture ex agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a residenza = 26,5 mq/ab. (1 abitante = 150 mc): da monetizzare poiché già considerati al fine della puntuale individuazione delle aree standard di PRG;
- b. da rustico (strutture ex agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a commerciale o direzionale = 1,00 mq/mq di SIp;

- c. da rustico (strutture ex agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) ad attività produttive (artigianali/industriali) = 0,10 mq/mq di Slp;
- d. da attività produttive (artigianali/industriali) a residenza = 0,43 mq/mq di Slp: da monetizzare poiché già considerati al fine della puntuale individuazione delle aree standard di PRG;
- e. da residenza a commerciale o direzionale = 0,47 mq/mq di Slp;
- f. da attività produttive (artigianali/industriali) a commerciale o direzionale = 0,90 mq/mq di Slp.

7.7. - Le modalità per il reperimento di detti eventuali standard aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, sarà regolamentato -in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedente destinazione- per mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, previa verifica di precedenti mutamenti di destinazione d'uso o costituzione di standard che abbiano interessato l'area o il fabbricato medesimo, così come previsto ai sensi dell'art. 1 della l.r. 15/01/2001, n. 1 e secondo i parametri di cui all'art. 7, comma 6, della legge medesima.

7.8. - Nel caso di impossibilità al reperimento degli standard dovuti nell'ambito dell'intervento stesso sarà ammessa la cessione di altra area idonea, purché posta entro un raggio di m. 200 dall'insediamento medesimo, accessibile dalla pubblica via e compatibile con la destinazione di zona; in alternativa sarà ammessa la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dal Comune.

7.9. - Sono altresì soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti i mutamenti di destinazione d'uso -attuati senza opere edili- interessanti aree e fabbricati destinati a media e grande struttura di vendita, secondo le previsioni del PRG, in attuazione dei disposti di cui alla l.r. 23/7/1999, n. 14, ovvero del Regolamento regionale 21/07/2000, n. 3.

7.10. - I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 m², per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D. lgs. n. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

7.11. - Ogni mutamento di destinazione d'uso attuato con esecuzione di opere edilizie nell'ambito della stessa categoria urbanistica è soggetto ad autorizzazione edilizia o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente.

7.12. - Sono da considerarsi irrilevanti ed esenti da alcun tipo di comunicazione i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti senza opere edilizie nell'ambito della stessa categoria urbanistica.

Art. 8 - Beni meritevoli di tutela.

8.1. - Il piano regolatore generale individua (tav. 6), al fine di garantire la necessaria tutela e valorizzazione, gli edifici di interesse storico, artistico, ambientale, e di pregio architettonico-ambientale, beni in parte già soggetti a disposizioni speciali di legge. Detti beni sono disciplinati anche dalle rispettive disposizioni speciali di zona.

8.2. - Sugli edifici di interesse storico, artistico, ambientale sono consentiti gli interventi di manutenzione e di restauro e gli interventi che possono comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettono, né l'unità stilistica e tipologica dell'organismo architettonico, né l'assetto morfologico sia dell'organismo che delle sistemazioni esterne, né il patrimonio naturalistico delle pertinenze. Sugli edifici di pregio architettonico-ambientale sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti eventualmente cambio di destinazione d'uso, sempre comunque nel rispetto delle disposizioni seguenti.

8.3. - Gli interventi sui beni sopra individuati debbono:

- a)** lasciare inalterati i volumi fisici esistenti (ferma restando la possibilità dell'uso appropriato di tali volumi, nella loro integralità) eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o soprastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;
- b)** mantenere la parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili -e preventivamente accertate- esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle aperture, le cornici, i fregi i materiali ed i colori);
- c)** mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;
- d)** realizzare eventuali aperture in falda con lucernari complanari alla falda stessa, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico, per consentire la permanenza di persone nei locali sottostanti che siano già adibiti a tale permanenza;
- e)** conseguire, preventivamente il nulla osta ove prescritto; per gli interventi di consistenza maggiore rispetto alla manutenzione e relativi ai beni non soggetti a vincolo (amministrativo o opes legis) è prescritta la preventiva acquisizione del parere favorevole degli esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale di cui all'art. 81, l.r. n. 12/2005.

Art. 9. - Tutela ambientale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici.

9.1. - Qualora i piani attuativi e i progetti di opere pubbliche oppure gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la ricostruzione di parti strutturali di una certa consistenza), di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati preventivamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione, interessino in tutto o in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state svolte attività produttive industriali/artigianali o agricole dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali, si applicano le disposizioni che seguono. Le sotto specificate disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente su parere o richiesta del competente organo tecnico- la necessità.

9.1.1. - Gli interventi sopra indicati non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da una specifica relazione tecnico-scientifica atta a documentare il grado di inquinamento del sottosuolo,

del suolo e delle strutture che verranno anche solo parzialmente conservate (per i piani attuativi va considerata l'intera area oggetto dei piani medesimi; per gli edifici interessati dagli interventi va considerato il loro sedime e/o la loro area di pertinenza) ed a definire eventualmente la limitazione o, addirittura, l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dal PRG, ovvero a definire le eventuali opere di confinamento e/o di risanamento per realizzare le condizioni necessarie perché il suolo sia utilizzabile

9.1.2. - La suddetta relazione deve essere esaminata ed approvata dall'organo competente in materia. L'operatore, una volta acquisito il parere favorevole od intervenuta l'approvazione del predetto organo competente, assume formalmente impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le eventuali operazioni di confinamento e/o risanamento, dando -al riguardo- congrue garanzie. Detta impegnativa costituisce presupposto necessario per l'approvazione dei piani attuativi o per il rilascio delle concessioni edilizie. Gli interventi edilizi potranno aver inizio a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere di confinamento e/o risanamento previste e/o prescritte. L'istruttoria dei piani attuativi e delle domande di concessione edilizia possono essere avviate solo dopo l'accertamento o il deposito della impegnativa di cui sopra.

9.2. - Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, nelle tavv. 8 e 9. Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 6 del DPR 24/05/1988, n. 236, così come modificato dall'art. 21, comma 3, del D.lgs 11/05/1999, n. 152, la distanza di rispetto dal punto di captazione è definita da un raggio di m. 200.

In particolare entro tale raggio sono vietati gli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

9.2.1. - Per gli insediamenti e le attività di cui all'art. 9.2, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle zone cimiteriali, sono adottate le

misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

9.2.2. - All'interno delle zone di rispetto, le strutture o attività di seguito specificate sono disciplinate dalle disposizioni contenute nell'Allegato 1 della DGR 10/04/2003 - n. 7/12693:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere d'urbanizzazione;
- c) opere varie ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esiste un piano regionale o provinciale di fertilizzazione; le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c) dell'art. 9.2.1.

9.2.3. - Ai sensi di quanto stabilito dalla DGR. n. 15137 del 27/06/1996 in adempimento di quanto previsto all'art. 9 del DPR 24/05/1988 n. 236 intorno al punto di captazione, entro un raggio di 10 m. è definita la zona di tutela assoluta, nella quale possono essere insediate esclusivamente l'opera di presa e le relative infrastrutture di servizio, è vietata qualsiasi attività che non sia inerente all'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione. All'interno di questa zona si applicano le prescrizioni per la protezione riportate nella direttiva regionale sopra richiamata.

9.3. - Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre norme tecniche.

Art. 10 - Insediamento di cantieri edili, attività commerciali e di servizio su aree pubbliche, impianti e manufatti per i servizi a rete e la distribuzione carburante.

10.1. - I cantieri edili (per cantieri si intende le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero - ove tale titolo non sia richiesto - per il tempo necessario all'esecuzione degli interventi e comunque non eccedente il triennio; l'installazione di detti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

10.2. - Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero su aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto delle determinazioni assunte dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti una significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze della circolazione pedonale e veicolare, né una riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistente.

10.3. - L'insediamento di impianti di distribuzione carburante (con stazione di servizio o meno) è consentita nelle sole zone D2-b ricadenti nelle fasce di rispetto stradale esterne al centro abitato (delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada). I distributori GPL sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR 12 gennaio 1971. Ciascun insediamento deve -nel rispetto anche delle specifiche statuizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione a tutela della sicurezza del traffico stradale- risultare conforme alle seguenti prescrizioni: Sf minima = 300 mq; Rc

(pensiline, impianti per la distribuzione del carburante, chiosco) = 30%; Uf (per eventuali attività produttive artigianali e/o commerciali) = 0,07 mq/mq.; H = 5 m.; ogni struttura o apparecchiatura infissa nel terreno non potrà trovarsi ad una distanza inferiore a 5,50 m. dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza dal ciglio stradale. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del piano regolatore generale e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

10.4. - L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale, ciclistica e veicolare.

10.5. - I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista.

10.5.1. - Ai sensi di quanto stabilito dal DPR n. 380/2001, dalla Circolare Ministero LL.PP. Direzione Generale Urbanistica n. 277 del 13/01/1970 per la costruzione delle cabine elettriche di trasformazione valgono le seguenti norme specifiche: a) le cabine non vengono computate ai fini del computo del rapporto di copertura (Rc) e dell'indice di fabbricabilità (Uf); b) è consentita la costruzione sul confine di proprietà o in fregio alle strade (compatibilmente con le esigenze di sicurezza della circolazione ciclistica e veicolare) con altezza massima (H) non superiore a 3 m.; maggiori altezze possono essere consentite per motivi tecnici e/o estetici che l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta, avendo come obiettivo quello di ottenere un manufatto che risulti congruente con le caratteristiche compositive ed architettoniche degli eventuali edifici adiacenti e, comunque, con il contesto ambientale; c) la costruzione di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di zona; d) è consentita la costruzione di cabine nelle aree di rispetto stradale; e) l'Amministrazione Comunale può richiedere soluzioni particolari per mitigare l'impatto ambientale delle cabine comprese nel tessuto storico o nelle zone B0, B4, BR o comunque poste in situazioni di particolare evidenza nel paesaggio.

10.5.2. - Per la costruzione delle cabine di trasformazione connesse alla rete di distribuzione del gas metano valgono le stesse norme specifiche di cui al precedente punto 10.5.1.

Art. 11. - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con piano regolatore generale.

11.1. - L'utilizzazione di aree, che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del PRG ma che risulti essere stata in atto alla data di adozione del presente piano regolatore generale, può -se legittimamente realizzata- essere mantenuta fino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al PRG; fino a detto momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

11.2. - Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PRG, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione del presente PRG, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo,

ovvero –se ricadenti in zone E1 e attinenti all’attività agricola e destinate a ricoveri attrezzi agricoli- possono essere oggetto di interventi di ampliamento nella misura massima di 500 mq. di superficie coperta (Sc), da assentire entro e non oltre due anni dalla data di approvazione definitiva del presente PRG e da realizzare nel rispetto dei parametri H, Ds, Dc, Df di cui al seguente art. 21.3.2., lettera b); per le aree a standard e quelle per la viabilità la predetta facoltà può essere esercitata solo fino all’approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione al PRG. Inoltre la destinazione d’uso in atto alla data di adozione del presente PRG -se legittimamente realizzata- può essere mantenuta, così come è consentito introdurre destinazioni d’uso ammesse dal PRG.

Art.12. - Fattibilità geologica alle azioni del piano

12.1. - Lo studio geologico allegato al presente PRG e per esso la "carta di fattibilità" (tav. 6), individua -ai sensi dell'art. 4.2 del D.G.R. n. 5/36147 del 18/05/1993- le classi e le condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei suoli e del grado di vulnerabilità geologica e idrogeologica caratterizzante il territorio comunale, di seguito specificate:

- **Zone G/a (classe di fattibilità 3)** - zone di tutela degli ambiti di captazione dei pozzi pubblici per acqua potabile: in queste aree le limitazioni d’uso sono finalizzate alla tutela del patrimonio idrico sotterraneo costituente le riserve idropotabili dei pozzi pubblici;

- **Zone G/b (classe di fattibilità 3)** - zone di tutela del patrimonio idrico sotterraneo non costituente riserva dei pozzi pubblici comunali.

12.1.1. - Nella predetta tav. 6 sono riportate l’ubicazione dei pozzi pubblici con relativa denominazione e la linee di isosoggiacenza della falda freatica corrispondenti ai valori di -1, -3 e -5 metri dal piano di campagna. Tali elementi non sono di classificazione di fattibilità ma di riferimento per le prescrizioni generali di natura geologica e geotecnica di cui al seguente art.13.

Art. 13. - Prescrizioni geologiche

13.1 - Prescrizioni relative all'intero territorio comunale

13.1.1. - Obbligo della relazione geotecnica

13.1.1.1. - La relazione geotecnica, redatta ai sensi del D.M. 11/03/88, deve essere prodotta come parte integrante del progetto in sede di presentazione delle pratiche edilizie relative agli interventi specificati nella *Tabella 1*.

13.1.1.2. - Per gli interventi che richiedono una *relazione geotecnica di tipo A*, l’idoneità delle soluzioni progettuali deve essere dimostrata mediante calcoli geotecnici e valutazioni degli spostamenti, e la caratterizzazione del sottosuolo deve essere ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

13.1.1.3. - Per gli interventi che richiedono una *relazione geotecnica di tipo B*, l’idoneità delle soluzioni progettuali adottate può essere motivata omettendo i calcoli geotecnici e la valutazione degli spostamenti, mentre la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della sola raccolta di notizie e dati relativi a zone già note sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

Tabella 1: prescrizioni della relazione geotecnica in funzione del tipo di intervento edilizio

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO				OBBLIGO DI RELAZIONE GEOTECNICA	
				di tipo A	di tipo B
manutenzione ordinaria e straordinaria (*)				no	
restauro e risanamento conservativo (*)	senza interventi di consolidamento di strutture di fondazione e di sostegno esistenti			no	
	con interventi di consolidamento di strutture di fondazione e di sostegno esistenti			si	
ristrutturazione edilizia (*)	senza incremento di superficie lorda di pavimento ovvero con incrementi fino 25% della SIp esistente			no	
	con incrementi di superficie lorda di pavimento superiori al 25% di quella esistente				si
ampliamenti o nuove costruzioni	residenziale	numero massimo di piani abitabili/agibili anche solo di parte dell'intervento	fino a 2 piani		si
			oltre 2 piani	si	
		superficie lorda di pavimento	fino a 300 m ²		si
			oltre 300 m ²	si	
	non residenziale	numero massimo di piani abitabili/agibili anche solo di parte dell'intervento	fino a 2 piani		si
			oltre 2 piani	si	
		superficie lorda di pavimento	fino a 500 m ²		si
			oltre 500 m ²	si	
interventi residenziali e non residenziali subordinati a preventiva pianificazione attuativa			si		

(*) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ex 3 DPR n. 380/2001

13.1.1.4. - La relazione geotecnica deve essere comunque prodotta in sede di presentazione degli elaborati progettuali, per interventi che comprendano le opere elencate in Tabella 2 (ai sensi del D.M. 11/03/88). Salvo nei casi di opere comprese in interventi edilizi per i quali vale la specifica espressa in Tabella 1, la relazione geotecnica deve essere sempre di *tipo A*.

13.1.2. - Obbligo della relazione geologica

La relazione geologica deve essere prodotta in sede di presentazione degli elaborati progettuali, per interventi che comprendano le opere elencate in Tabella 2 (ai sensi del D.M. 11/03/88).

13.1.3. - Raccomandazioni particolari

Nelle relazioni geotecnica e geologica di cui ai punti precedenti, deve essere posta particolare attenzione nel valutare l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate in relazione:

- ai valori di soggiacenza della falda freatica, che in particolari condizioni può risalire fino a meno di 1 metro dal piano campagna; al fine di agevolare tale valutazione, nella carta di fattibilità delle azioni di piano (tav. 6) allegata allo

studio geologico, sono state riportate le linee di isosoggiacenza minima pari a 1, 3 e 5 metri dal piano campagna;
 - alla possibilità che si verifichino fenomeni di cedimento differenziale del terreno sottoposto a carichi di fondazione, in seguito alla presenza di variazioni laterali del grado di addensamento.

Tabella 2: prescrizioni della relazione geotecnica e della relazione geologica in funzione del tipo di opera (ai sensi del D.M. 11/03/88)

Tipo di opera		Obbligo di relazione geotecnica	Obbligo di relazione geologica
- opere di fondazione; (escluse quelle relative alla costruzione di recinzioni e di fabbricati accessori aventi una superficie coperta di mq. 40)		si	no
- opere di sostegno;		si	no
- manufatti di materiali sciolti;		si	si
- gallerie e manufatti sotterranei;		si	si
- verifica di stabilità di pendii naturali, stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza, profondità e caratteristiche meccaniche dei terreni rappresentano pericolo per la sicurezza;		si	si
- studio di fattibilità geotecnica di opere su grandi aree, ossia:	- nuovi insediamenti urbani o civili o industriali	si	si
	- ristrutturazione di insediamenti già esistenti, compresi quelli da consolidare e trasferire ai sensi della L. 9/7/80 n.445 e succ. modifiche ed integrazioni;	si	si
	- reti idriche e fognarie urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;	si	si
	- strade, ferrovie ed idrovie;	si	si
	- bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;	si	si
	- sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o di gas dal sottosuolo;	si	si
	- bonifiche e sistemazioni del territorio;	si	si
	- attività estrattive di materiali da costruzione	si	si
- discariche e colmate;		si	si
- emungimenti da falde idriche;		si	si
- consolidamento dei terreni;		si	si
- drenaggi e filtri;		si	no
- ancoraggi.		si	si

13.2. - Prescrizioni relative alle zone G/a (zone interne agli ambiti di captazione dei pozzi pubblici per acqua potabile) ed alle zone G/b (zone esterne agli ambiti di captazione dei pozzi pubblici per acqua potabile).

13.2.1. - Dispositivi per il controllo qualitativo delle acque di falda freatica nelle zone produttive.

13.2.1.1. - Per gli interventi edilizi di nuova costruzione od ampliamento della superficie lorda di pavimento oltre 500 m² nelle zone urbanistiche produttive, è prescritta la realizzazione, all'interno di ogni singolo lotto di edificazione, di dispositivi che permettano il prelievo per il controllo qualitativo delle acque sotterranee di falda freatica, finalizzati alla prevenzione di contaminazioni (ad esempio pozzi di rilevazione).

13.2.1.2 - I dispositivi dovranno essere posti all'interno delle aree private di monitoraggio qualitativo del flusso di falda freatica sotteso all'intera superficie del singolo lotto, in prossimità dei perimetri idrogeologicamente a monte ed a valle dello stesso.

13.2.1.2. - La rispondenza dei dispositivi di cui sopra alle finalità di prevenzione in termini di tipologia, numero ubicazione e profondità, dovrà essere documentata con la relazione geologica di cui al subarticolo 13.1.2 delle presenti prescrizioni, che dovrà essere prodotta, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, come parte integrante del progetto.

13.2.2. - Frequenza di rilevazione ed accessibilità ai dispositivi per il controllo qualitativo delle acque di falda freatica.

13.2.2.1. - La frequenza dei controlli qualitativi sarà definita dall'Amministrazione Comunale o da altro ente competente, tenendo conto del grado di rischio rappresentato dall'insediamento e della sua posizione, ossia dal fatto che il pericolo sia di contaminazione delle acque all'interno degli ambiti di captazione dei pozzi pubblici (zone G/a) od al loro esterno (zone G/b).

13.2.2.2. - In ogni caso, dovrà essere sempre garantita la possibilità logistica d'accesso ai dispositivi di controllo e d'acquisizione dei dati qualitativi da parte dell'Amministrazione Comunale o da altro ente competente, nei tempi e con la frequenza da essi stabiliti.

Art. 14. - Delimitazione di nuovi ambiti di captazione dei pozzi per acqua potabile.

14.1. - In caso di:

- cessazione dell'attività di un pozzo pubblico per acqua potabile;
- modifica della massima portata prevista di esercizio;
- ristrutturazione della colonna, approfondimento o altri interventi che modificano il numero e la qualità degli acquiferi captati;
- nuova escavazione;

deve essere delimitato il nuovo ambito di captazione, in base al quale riperimetrare le zone G/a e G/b.

14.2. - L'ambito di captazione dovrà essere delimitato sulla base della ricostruzione del campo di moto nell'intorno del pozzo (o del campo pozzi) effettuata con le modalità espresse nella D.G.R. n. 6/15137 del 27/06/96, ossia simulando una situazione di emungimento a regime con la massima portata prevista di esercizio del pozzo (o di tutti i pozzi simultaneamente in funzione nel caso di campo pozzi) ed utilizzando i valori dei parametri idrogeologici degli acquiferi determinati sperimentalmente con prove di portata.

14.3. - Nel caso in cui, con il criterio idrogeologico di cui alla D.G.R. n. 6/15137 del 27/06/96, si stabilisca che il pozzo emunge esclusivamente da acquiferi protetti, la zona di tutela G/a non viene istituita e il territorio viene automaticamente classificato come zona G/b.

---- O ----

PARTE II - DISPOSIZIONI SPECIALI DI ZONA

Art. 15. - Zone di recupero.

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero le zone A, BR, B4.

Art. 16. - Zone A.

16.1. - Le tavole di azionamento del PRG individuano come zone A le parti del territorio comunale che costituiscono il nucleo di antica formazione e che rivestono carattere storico-artistico-documentario o di particolare pregio ambientale.

16.2. - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m², commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita non superiore a 300 m², attività produttive artigianali (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo); - (*non ammesse*) commercio all'ingrosso, centri commerciali, commercio al dettaglio mediante grandi strutture e medie strutture con superficie di vendita superiore a 300 m², attività produttive industriali, attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività insediate ed ammesse.

16.3 - Modi di intervento: intervento edilizio diretto per le operazioni di manutenzione, di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento della S_{lp}, senza alterazioni tipologiche, anche con modifiche delle destinazioni d'uso che non comportino aggravii di standard urbanistici o, le modifiche di destinazioni d'uso, comportanti aggravio di standard, nel limite del 20% della S_{lp} dell'edificio oggetto di permesso di costruire, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 7; permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici per le nuove costruzioni da realizzare negli ambiti A-1 e A-2 di cui alla tav. 10; piano attuativo per gli altri interventi ivi quelli comportanti l'attivazione di medie strutture di vendita per i quali vi è l'obbligo del reperimento di aree standard all'interno del comparto di piano attuativo.

16.4. - Parametri ed indici:

- U_f = esistente
- S_{lp} max = mq. 317 per l'ambito A-1; mq. 191 per l'ambito A-2 di cui alla tav. 10

- Rc = esistente, eccetto i casi di nuova costruzione negli ambiti A-1, A-2 di cui alla tav. 10 per i quali il rapporto di copertura non può superare il 40% e per gli interventi di cui all'art. 16.5.3., lettera r)
- H = esistente; 6,50 m. per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti A-1 e A-2 di cui alla tav. 10

16.5. - Prescrizioni particolari

16.5.1. - Il recupero ai fini abitativi degli edifici ex rurali attraverso la loro ricomposizione volumetrica può avvenire solo previa disposizione di piano attuativo.

16.5.2. - Sulla tavola di azionamento del centro storico (tav.10) sono individuati gli edifici di interesse storico meritevoli di salvaguardia e di conservazione, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di restauro.

16.5.3. - Tutti gli interventi edilizi, salvo il caso di quelli regolati da piano attuativo, si devono attenere alle seguenti disposizioni:

- a) mantenimento dell'andamento delle falde di copertura esistente; dove questo sia stato alterato e vi siano conseguenze di natura tecnica ed igienica è possibile variare l'andamento esistente (sono escluse le modifiche delle altezze di gronda) uniformandosi comunque alle costanti morfologiche dell'agglomerato urbano (pendenze del 30/35%); utilizzo di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale, ovvero altri tipi simili in laterizio;
- b) nelle falde di copertura potranno essere realizzate solo nuove aperture se strettamente indispensabili per garantire la manutenzione del tetto, il funzionamento tecnologico dell'edificio e, comunque, per soddisfare le esigenze di carattere igienico-sanitario; le nuove aperture potranno essere solo del tipo complanare con la falda;
- c) gli sporti di gronda, in analogia con i metodi costruttivi tradizionali, sono consentiti in due tipologie: a) in legno con una sporgenza massima di 100 cm (compresa la gronda); b) a cornicione con una sporgenza massima di 50 cm. (compresa la gronda); in entrambi i casi la sporgenza massima della falda frontale deve essere ridotta rispettivamente a 50 cm. e 20 cm.;
- d) mantenimento e/o ripristino della composizione dei prospetti degli edifici, conservazione dei ritmi delle aperture e degli elementi compositivi orizzontali e verticali; nel caso in cui i prospetti siano stati alterati da precedenti interventi oppure nel caso di interventi da realizzare su prospetti privi di aperture, andrà ritrovata l'armonia compositiva riferendosi alle costruzioni presenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento, previo vincolante parere favorevole degli esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale di cui all'art. 81, l.r. n. 12/2005 e comunque nel rispetto delle proporzioni e delle dimensioni tipiche dell'edilizia tradizionale: 1) porta finestra L/H = 0,45 circa; 2) finestra a due ante L/H = 0,65 circa; finestra a una anta L/H = 0,50;
- e) non sono ammessi balconi a sbalzo su spazi di uso pubblico; nel recupero degli edifici esistenti sono da preferire i loggiati o ballatoi, i quali devono essere realizzati in modo da risultare arretrati almeno cm. 15 dal filo esterno delle facciate o dei pilastri;
- f) i serramenti esterni di porte, porte-finestre e finestre dovranno essere realizzati in legno tinteggiato opaco o marezzato scuro del tipo a ventola in forma di doppia anta piena (a doghe verticali) o grigliata (persiana

tradizionale); l'uso di serramenti avvolgibili è vietato; l'utilizzo di persiane scorrevoli all'interno della muratura è obbligatorio per le aperture del piano terreno e/o rialzato degli edifici prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico; nelle fronti di edifici, prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico che abbiano marciapiedi inferiori a m. 1,00, o ne siano privi, con esclusione degli spazi pubblici o di uso pubblico esclusivamente pedonali, non sono ammessi sporti di serramenti esterni ad una altezza inferiore a m. 4,50, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete;

- g)** i serramenti interni di finestre e porte-finestre visibili dall'esterno dovranno rispettare le proporzioni e le dimensioni di cui alla precedente lettera d) ed essere realizzati in legno tinteggiato opaco in forma di anta singola (fino a cm. 75) o di doppia anta specchiata e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
- h)** le eventuali grate poste sulle finestre saranno arretrate rispetto al filo esterno di facciata; nel caso non sia possibile reimpiegare i materiali originali, le nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferro ed avere una linea semplice in analogia con la tradizione;
- i)** i portoncini degli accessi pedonali e i portoni dei passi carrai degli edifici, se posti a filo strada, andranno realizzati completamente in legno tinteggiato opaco a doghe orizzontali, ovvero, se arretrati dal filo strada, potranno essere realizzati in ferro tinteggiato con le medesime caratteristiche o secondo altra foggia che verrà prescritta dal competente organo tecnico comunale in relazione alla natura dei luoghi;
- j)** le vetrine dei negozi e laboratori potranno essere realizzate anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
- k)** le mazzette, se non presenti con materiali originari diversi, devono essere finite con gli stessi materiali del paramento murario;
- l)** i davanzali dovranno essere realizzati in cotto o in pietra naturale (serizzo, pietra serena, beola, arenaria, granito grigio) levigata o bocciardata fine o sabbata, di forma semplice e squadrata, con spigoli arrotondati, con uno spessore minimo di cm. 5 e una sporgenza dal filo fabbricato non superiore a cm. 5; le soglie potranno essere realizzate in cotto o in pietra naturale (serizzo, beola, arenaria, pietra serena, granito grigio) levigata o bocciardata fine o sabbata;
- m)** tutte le fronti degli edifici, qualsiasi sia la loro destinazione, dovranno essere convenientemente finite; a tale proposito i tipi di finiture delle pareti esterne consentiti sono: 1) intonaco rustico colorato in pasta (intonaco pigmentato, cocciopesto); 2) intonaco al civile con tinteggiatura ai silicati; 3) mattoni faccia a vista (il colore e il tipo di finitura devono rispettare le caratteristiche del contesto in cui si inserisce l'intervento); 4) le zoccolature potranno essere realizzate ad intonaco stollato, in cotto oppure in pietra (ceppo, serizzo, beola, arenaria, pietra serena, granito grigio), purché siano non più alte di cm. 80 e non inferiori a cm. 60;
- n)** mantenimento e conservazione dei particolari costruttivi di valore storico-architettonico: linee marcapiano, lesene, cornicioni, profili, ballatoi o balconcini, gronde canali, comignoli, serramenti ed infissi, volte in muratura e in canniccio, i solai a cassettoni di buona fattura, porticati, logge, colonne; tali manufatti potranno essere sostituiti, se ammalorati, con manufatti che abbiano le medesime caratteristiche materiche e morfologiche; previo vincolante parere favorevole degli esperti in materia

di tutela paesaggistico-ambientale di cui all'art. 81, l.r. n. 12/2005, può essere consentita la chiusura di porticati e logge al fine di costituire idonee serre per lo sfruttamento dell'energia solare, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legge regionale 21/12/2004, n. 39;

- o)** la pavimentazione degli spazi esterni potrà essere realizzata in ciottoli, in cotto o in pietra naturale (granito grigio, serizzo, beola, porfido), ovvero in masselli autobloccanti le cui caratteristiche dovranno essere preventivamente valutate dalla commissione edilizia comunale;
- p)** le piantumazioni esistenti andranno salvaguardate; le nuove alberature dovranno essere del tipo tradizionale;
- q)** conservazione e/o completamento delle recinzioni di antica formazione (in genere perimetranti la corte) sia per quanto riguarda l'andamento, l'altezza e le modalità costruttive, se queste sono poste lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico; nuove recinzioni lungo strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico sono consentite con altezza massima di m. 2,00 e possono essere anche opache in murature piena faccia a vista o intonacata di tipologia tradizionale (con lesene): possono superare questa altezza solo i pilastri di ripartizione della muratura e quelli di sostegno dei cancelli, che non possono comunque superare m. 2,30; sono escluse nuove recinzioni che portino alla divisione del cortile, fatte salve le siepi anche se includenti reti metalliche di rinforzo, purché ancorate unicamente con paletti che siano di colore verde scuro e di altezza non superiore a m. 1,80 e comunque solo a delimitazione di zone funzionalmente autonome, comprendenti cioè, unità immobiliari con i relativi vani accessori e spazi di disimpegno. Le predette altezze si misurano dalla quota zero (vedi art. 5.4.);
- r)** qualora, anche attraverso l'utilizzo della deroga di cui all'art. 9, comma 1, legge n. 122/1989, non si raggiunga la dotazione per spazi destinati al ricovero ed alla sosta di autoveicoli di 1 mq. ogni 10 mc. di abitazione, è possibile, solo fino al soddisfacimento di detta misura, l'edificazione di nuove costruzioni soprasuolo a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni: 1) le nuove costruzioni possono essere realizzate unicamente sul perimetro della corte libera da costruzioni; nel caso le unità immobiliare ad uso residenziale di cui sono pertinenza le nuove costruzioni costituiscano un edificio isolato e, comunque, non riconducibile alla tipologia a corte, le stesse possono essere realizzate giustapposte all'edificio matrice; 2) in tutti i casi le nuove costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche: le falde di copertura inclinata di altezza media massima di m. 2,60 con altezza massima di m. 2,80 all'estradosso del solaio di copertura, misurate dalla quota zero (vedi art. 5.4.); manto di copertura in tegole curve di laterizio (coppo tradizionale), ovvero altri tipi similari in laterizio; le fronti delle costruzioni devono essere finite secondo quanto prescritto alla precedente lettera m); i portoni d'accesso possono essere realizzati in legno tinteggiato opaco a doghe, ovvero in ferro tinteggiato con le medesime caratteristiche; le eventuali finestre devono rispettare le caratteristiche di cui alla precedente lettera d) e possono essere realizzati in legno tinteggiato opaco o marezzato scuro, ovvero in metallo tinteggiato come il portone d'ingresso.

16.5.4. - Sugli edifici i cui prospetti sono stati individuati come prospetti con valenze architettoniche o ambientali (tav. 10) non sono consentiti interventi che modifichino le linee di colmo o di gronda.

16.5.5. - Qualora gli interventi edilizi riguardino un edificio nel suo complesso, previo vincolante parere favorevole degli esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale di cui all'art. 81, l.r. n. 12/2005, può essere consentito un utilizzo di materiali e finiture diverse da quelle previste alle precedenti lettere f), g).

16.6. - PR 7

16.6.1. - Destinazioni d'uso: quelle specificate al precedente art. 16.2..

16.6.2. - Modi di intervento: piano attuativo

16.6.3. - Parametri, indici, standard:

- Slp max = mq. 922 (per funzioni complementari Slp max = mq. 300)
- Rc = esistente
- H = esistente
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

16.6.4. - Prescrizioni Particolari: a) le aree a standard vanno previste e realizzate in corpo unico nella parte ovest dell'ambito di piano in adiacenza a Via Collegiata; b) nello studio del PR dovrà essere posta particolare cura allo studio dei percorsi pedonali in relazione ai collegamenti con le adiacenti attrezzature di interesse comune esistenti.

16.7. - PR 8

16.7.1. - Destinazioni d'uso: quelle specificate al precedente art. 16.2..

16.7.2. - Modi di intervento: piano attuativo

16.7.3. - Parametri, indici, standard:

- Slp max = mq. 1.415 (per funzioni complementari Slp max = mq. 420)
- Rc = esistente
- H = esistente
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

16.7.4. - Prescrizioni Particolari: a) le aree a standard vanno previste e realizzate in corpo unico nella parte sud-ovest dell'ambito di piano.

16.8. - Insediamenti residenziali in corso di attuazione.

16.8.1 - Per il PP 1 si applica il regime dallo specifico piano attuativo (deve applicarsi la normativa del PRG vigente al momento della sua approvazione).

16.8.2. - Una volta scaduti i termini di efficacia è consentito il rilascio di concessioni edilizie nei predetti piani attuativi secondo quanto previsto e stabilito negli artt. 4.9., 4.9.1, e 4.9.2.

Art. 17. - Zone B.

Le tavole di azionamento del PRG individuano come zone B le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate. Rientrano in dette zone B anche quelle parti del territorio interessate da ambiti che possiedono un'identità autonoma e peculiare e che se pur non privi di valore storico-ambientale non rientrano nelle zone A, e per i quali necessita prevedere interventi unitari di riqualificazione urbanistica al fine di ridefinire il loro ruolo

nell'assetto del territorio. Le zone B sono suddivise in zone BR, B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6-a, B6-b e B7.

Le zone BR comprendono del parti del territorio interessate da insediamenti esistenti che necessitano di riqualificazione urbanistica. Le zone B0, B1, B2, B3, B4 e B5 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate prevalentemente destinate ad insediamenti di tipo residenziale rispettivamente di contenimento della capacità edificatoria, bassa densità, media densità, alta densità, di ristrutturazione e relativi ad insediamenti sparsi. Le zone B6-a, B6-b e B7 comprendono, rispettivamente, le parti del territorio interessate da insediamenti esistenti di tipo produttivo, commerciale-direzionale e di tipo turistico-ricettivi

17.1. - Zona BR

La zona BR comprendono n. 5 ambiti non contigui individuati nelle tavole di azzonamento con la perimetrazione di piano di recupero e con un numero di riferimento.

17.1.1. - PR 2

17.1.1.1. - Destinazioni d'uso: (*principali*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m², commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita non superiore a 300 m², attività produttive artigianali (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo); - (*complementari*) residenza - (*non ammesse*) commercio all'ingrosso, centri commerciali, commercio al dettaglio mediante grandi strutture e medie strutture con superficie di vendita superiore a 300 m², attività produttive industriali, attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

17.1.1.2. - Modi d'intervento: piano attuativo

17.1.1.3. - Parametri, indici e standard

- S_{lp} massima = mq.4.700 (per residenza S_{lp} max = mq. 1.400)
- R_c = esistente
- H = esistente
- D_f, D_c, D_s = esistente per interventi fino alla ristrutturazione edilizia; per interventi di grado superiore come stabilito dagli artt. 5.6.1, 5.6.2., 5.6.3.
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

17.1.1.4.- Prescrizioni particolari: a) nello studio del PR dovrà essere posta particolare cura al recupero ed alla valorizzazione degli edifici che nella tav. 6 del PRG vengono individuati come edifici di pregio architettonico-ambientale, inoltre le eventuali nuove costruzioni, attraverso l'utilizzo di materiali tradizionali, dovranno essere congruenti con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica; b) negli interventi di trasformazione e recupero degli edifici andranno conservati: impianto e caratteristiche tipologiche, interamente i porticati e loggiati sia nelle caratteristiche dimensionali che materiche, dovranno essere utilizzati materiali tradizionali (cotto, legno), le superfetazioni (edifici e manufatti prefabbricati in metallo e/o in cls di moderna fattura) andranno demolite, dovrà essere garantita la totale permeabilità delle superfici scoperte nonché la piantagione di "filari stradali" (per percorsi carrabili e ciclopedonali) e delle aree ricadenti nella fascia di rispetto del fontanile.

17.1.2. - PR 3

17.1.2.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m², commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita non superiore a 300 m², attività produttive artigianali (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo); - (*non ammesse*) commercio all'ingrosso, centri commerciali, commercio al dettaglio mediante grandi strutture e medie strutture con superficie di vendita superiore a 300 m², attività produttive industriali, attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

17.1.2.2. - Modi d'intervento: piano attuativo

17.1.2.3. - Parametri, indici e standard

- Slp massima = mq.1.570
- Rc = esistente
- H = esistente
- Df, Dc, Ds = esistente.
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

17.1.2.4.- Prescrizioni particolari: a) nello studio del PR dovrà essere posta particolare cura al recupero ed alla valorizzazione degli edifici che nella tav. 6 del PRG vengono individuati come edifici di pregio architettonico-ambientale, inoltre le eventuali nuove costruzioni, attraverso l'utilizzo di materiali

tradizionali, dovranno essere congruenti con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica; b) negli interventi di trasformazione e recupero degli edifici andranno conservati: impianto e caratteristiche tipologiche, dovranno essere utilizzati materiali tradizionali (cotto, legno) e le superfetazioni (edifici e manufatti prefabbricati in metallo e/o in cls di moderna fattura) andranno demolite.

17.1.3. - PR 4

17.1.3.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) attività produttiva artigianale (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima classe), attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica); - (*complementari*) residenza al servizio esclusivo dei titolari e del custode (n. 2 abitazioni) fino ad un massimo di 300 m² di Slp; - (*non ammesse*) residenza ad esclusione di quella al servizio esclusivo dei titolari e del custode (n. 2 abitazioni) fino ad un massimo di 300 m² di Slp, esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio (mediante esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture), commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima classe) e industriali, artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività agricole, attività zootecniche, impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

17.1.3.2. - Modi d'intervento: piano attuativo

17.1.3.3. - Parametri, indici e standard

- Slp massima = mq.3.000 (per residenza Slp max = mq. 300)
- Rc = 40%
- H = 7,50 m.
- Df, Dc, Ds = esistente per interventi fino alla ristrutturazione edilizia; per interventi di grado superiore come stabilito dagli artt. 5.6.1, 5.6.2., 5.6.3.
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

17.1.3.4.- Prescrizioni particolari: a) le eventuali nuove costruzioni, attraverso l'utilizzo di materiali appropriati di tipo tradizionale e non dovranno essere congruenti con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica; b) le recinzioni non potranno essere costituite da elementi prefabbricati pieni e/o forati e dovranno avere un'altezza massima di m. 2,50, misurata dalla quota zero (vedi art. 5.4.); c) dovrà essere garantita la massima permeabilità delle aree scoperte e le parte di esse poste sui confini dovranno essere piantumate in modo da costituire una sorta di cintura di separazione dalle altre zone; d) negli interventi di trasformazione e recupero degli edifici esistenti non congruenti con il contesto ambientale dovranno essere utilizzati materiali e/o previste soluzioni architettoniche (anche attraverso l'uso

del verde) atte ad assicurare una significativa integrazione armonica nel contesto.

17.1.4. - PR 5

17.1.4.1. - Destinazioni d'uso: quelle specificate al precedente art. 17.1.3.1..

17.1.4.2. - Modi d'intervento: piano attuativo

17.1.4.3. - Parametri, indici e standard

- Slp massima = mq.2.350 (per residenza Slp max = mq. 300)
- Rc = 40%
- H = 7,50 m.
- Df, Dc, Ds = esistente per interventi fino alla ristrutturazione edilizia; per interventi di grado superiore come stabilito dagli artt. 5.6.1, 5.6.2., 5.6.3.
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

17.1.4.4.- Prescrizioni particolari: a) le eventuali nuove costruzioni, attraverso l'utilizzo di materiali appropriati di tipo tradizionale e non dovranno essere congruenti con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica; b) le recinzioni non potranno essere costituite da elementi prefabbricati pieni e/o forati e dovranno avere un'altezza massima di m. 2,50, misurata dalla quota zero (vedi art. 5.4.); c) dovrà essere garantita la massima permeabilità delle aree scoperte e le parte di esse poste sui confini dovranno essere piantumate in modo da costituire una sorta di cintura di separazione dalle altre zone; d) negli interventi di trasformazione e recupero degli edifici esistenti non congruenti con il contesto ambientale dovranno essere utilizzati materiali e/o previste soluzioni architettoniche (anche attraverso l'uso del verde) atte ad assicurare una significativa integrazione armonica nel contesto.

17.1.5. - PR 6

17.1.5.1. - Destinazioni d'uso: quelle specificate al precedente art. 17.1.3.1..

17.1.5.2. - Modi d'intervento: piano attuativo

17.1.5.3. - Parametri, indici e standard

- Slp massima = mq.1.800 (per funzioni complementari Slp max = mq. 300)
- Rc = 40%
- H = 7,50 m.
- Df, Dc, Ds = esistente per interventi fino alla ristrutturazione edilizia; per interventi di grado superiore come stabilito dagli artt. 5.6.1, 5.6.2., 5.6.3.
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

17.1.5.4.- Prescrizioni particolari: a) le eventuali nuove costruzioni, attraverso l'utilizzo di materiali appropriati di tipo tradizionale e non dovranno essere congruenti con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica; b) le recinzioni non potranno essere costituite da elementi prefabbricati pieni e/o forati e dovranno avere un'altezza massima di m. 2,50, misurata dalla quota zero (vedi art. 5.4.); c) dovrà essere garantita la massima permeabilità delle aree scoperte e le parte di esse poste sui confini dovranno essere piantumate in modo da costituire una sorta di cintura di separazione dalle altre zone; d) negli interventi di trasformazione e recupero

degli edifici esistenti non congruenti con il contesto ambientale dovranno essere utilizzati materiali e/o previste soluzioni architettoniche (anche attraverso l'uso del verde) atte ad assicurare una significativa integrazione armonica nel contesto.

17.2. - Zone B0

17.2.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) studi professionali; - (*non ammesse*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio (mediante esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture), commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività produttive (artigianali e industriali), artigianato di servizio, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività agricole, attività zootecniche, impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività insediate ed ammesse.

17.2.2. - Modi d'intervento: intervento edilizio diretto.

17.2.3. - Parametri, indici

- $U_f = 0,15$ mq/mq per lotti con superficie < 10.000 mq.; incremento del 100% della SIp esistente alla data dell'adozione del presente PRG per lotti con superficie > 10.000 mq (per lotto si intende l'insieme delle aree incluse nel medesimo ambito perimetrato con recinzione alla data di adozione del PRG; dopo tale data, qualsiasi frazionamento, accorpamento o passaggio di proprietà sarà ininfluenza per la determinazione dell'indice U_f da applicare ai nuovi lotti derivati).
- $R_c = 15\%$
- $H = 7,50$ m.
- $D_s, D_c, D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

17.2.4. - Prescrizioni particolari: a) le SIp delle funzioni complementari non debbono complessivamente superare il limite massimo del 20% dell'indice di fabbricabilità (U_f) ammesso; b) le recinzioni sia lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico, che tra le proprietà private dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di m. 2,00 (misurata dalla quota zero di cui all'art. 5.4.) e zoccolo pieno non superiore a cm 60 (sono comunque vietate le recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere o natura).

17.3. - Zone B1

17.3.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m², attività produttive artigianali (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la

cura del corpo); - (*non ammesse*) commercio all'ingrosso, centri commerciali, commercio al dettaglio (mediante medie strutture e grandi strutture), attività produttive industriali, attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, scariche e depositi di materiali non connessi alle attività insediate ed ammesse.

17.3.2. - Modi d'intervento: intervento edilizio diretto.

17.3.3. - Parametri, indici

- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 40\%$
- $H = 7,50 \text{ m.}$
- $D_s, D_c, D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

17.3.4. - Prescrizioni particolari: a) le SIp delle funzioni complementari, fatte salve quelle relative agli esercizi commerciali di vicinato, non debbono complessivamente superare il limite massimo del 30% dell'indice di fabbricabilità (U_f) ammesso; b) le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di m. 2,00 (misurata dalla quota zero di cui all'art. 5.4.) e zoccolo pieno non superiore a cm 60; sui lati di fondo tra proprietà private si dovrà unicamente rispettare l'altezza massima di m. 2,00 (sono comunque vietate le recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere o natura)

17.4. - Zone B2

17.4.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m^2 , commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita non superiore a 500 m^2 , attività produttive artigianali (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo); - (*non ammesse*) commercio all'ingrosso, centri commerciali, commercio al dettaglio mediante grandi strutture e medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 m^2 , attività produttive industriali, attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, scariche e depositi di materiali non connessi alle attività insediate ed ammesse.

17.4.2. - Modi d'intervento: piano attuativo per interventi comportanti l'attivazione di strutture medie di vendita per i quali vi è l'obbligo del reperimento delle aree standard all'interno del comparto di piano attuativo; per tutti gli altri interventi intervento edilizio diretto.

17.4.3. - Parametri, indici

- $U_f = 0,5$ mq/mq
- $R_c = 40\%$
- $H = 7,50$ m.
- $D_s, D_c, D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

17.4.4. - Prescrizioni particolari: a) le Slp delle funzioni complementari, fatte salve quelle relative agli esercizi commerciali di vicinato, non debbono complessivamente superare il limite massimo del 30% dell'indice di fabbricabilità (U_f) ammesso; b) per le recinzioni valgono le disposizioni di cui al precedente art. 17.3.4. lett. b.

17.5. - Zone B3

17.5.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m², attività produttive artigianali (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo); - (*non ammesse*) commercio all'ingrosso, centri commerciali, commercio al dettaglio mediante grandi strutture e medie strutture, attività produttive industriali, attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività insediate ed ammesse.

17.5.2. - Modi d'intervento: piano attuativo per interventi comportanti l'attivazione di strutture medie di vendita per i quali vi è l'obbligo del reperimento delle aree standard all'interno del comparto di piano attuativo; per tutti gli altri interventi intervento edilizio diretto

17.5.3. - Parametri, indici

- $U_f = 0,7$ mq/mq
- $R_c = 50\%$
- $H = 10,50$ m
- $D_s, D_c, D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

17.5.4. - Prescrizioni particolari: a) le Slp delle funzioni complementari, fatte salve quelle relative agli esercizi commerciali di vicinato, non debbono complessivamente superare il limite massimo del 30% dell'indice di fabbricabilità (U_f) ammesso; b) per le recinzioni valgono le disposizioni di cui al precedente art. 17.3.4. lett. b.

17.6. - Zone B4

17.6.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m², commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita non superiore a 500 m², attività produttive artigianali (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo); - (*non ammesse*) commercio all'ingrosso, centri commerciali, commercio al dettaglio mediante grandi strutture e medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 m², attività produttive industriali, attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima e seconda classe), attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

17.6.2. - Modi d'intervento: intervento edilizio diretto per le operazioni di manutenzione, di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento della S_{lp}, senza alterazioni tipologiche, anche con modifiche delle destinazioni d'uso che non comportino aggravio di standard urbanistici o, le modifiche di destinazioni d'uso, comportanti aggravio di standard, nel limite del 10% della S_{lp} dell'edificio oggetto di concessione edilizia, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 7; piano attuativo per gli altri interventi ivi quelli comportanti l'attivazione di medie strutture di vendita per i quali vi è l'obbligo del reperimento delle aree standard all'interno del comparto di piano attuativo.

17.6.3. - Parametri, indici

- U_f = esistente per intervento edilizio diretto; per interventi regolati da piani attuativi (PR) volti alla ridefinizione dell'assetto urbanistico degli ambiti, la S_{lp} max = esistente + 20 S_{lp} esistente
- R_c = esistente per intervento edilizio diretto; esistente + 10% per interventi regolati da piani attuativi (PR) volti alla ridefinizione dell'assetto urbanistico degli ambiti
- H = esistente per intervento edilizio diretto; 8,70 m. per interventi regolati da piani attuativi (PR) volti alla ridefinizione dell'assetto urbanistico degli ambiti
- D_s, D_c, D_f = esistente per interventi fino alla ristrutturazione edilizia; per interventi di grado superiore come stabilito dagli artt. 5.6.1, 5.6.2., 5.6.3.
- standard: quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1.

17.6.4. - Prescrizioni particolari: a) il recupero ai fini abitativi degli edifici con destinazione non residenziale attraverso la loro ricomposizione volumetrica può avvenire solo previa disposizione di piano attuativo; b) le S_{lp} delle funzioni complementari, fatte salve quelle relative agli esercizi commerciali di vicinato, non debbono complessivamente superare il limite massimo del 30%

dell'edificio o degli edifici oggetto di piano attuativo; c) la quota di aree standard per la residenza deve essere monetizzata secondo quanto previsto e stabilito dal precedente art. 4.7; d) per le recinzioni valgono le disposizioni di cui al precedente art. 16.5.3. lett. q.

17.7. - Zone B5

17.7.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) artigianato di servizio, studi professionali; (*non ammesse*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio (mediante esercizi di vicinato, medie e grandi strutture), commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività produttive (artigianali e industriali), servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività insediate ed ammesse.

17.7.2. - Modi d'intervento: intervento edilizio diretto.

17.7.3. - Parametri, indici

- Uf = esistente, eccetto i casi di cui all'art. 17.7.4., lettera c)
- Rc = esistente, eccetto i casi di cui all'art. 17.7.4., lettera c)
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

17.7.4. - Prescrizioni particolari: a) le SIp delle funzioni complementari, non debbono complessivamente superare il limite massimo del 20% dell'edificio oggetto di cambio d'uso o di mero uso; b) le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di m. 2,00, misurata dalla quota zero (vedi art. 5.4.): sono ammesse recinzioni opache in muratura piena faccia a vista o intonacata, anche se parzialmente forate; c) la realizzazione di spazi per il ricovero e la sosta di autoveicoli in forma di fabbricati accessori (tipo box) è consentita per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del presente PRG e che ne risultino sforniti, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni e comunque senza obbligo di verifica degli indici Uf e Rc: 1) superficie coperta (Sc) massima 30 mq. per ogni unità immobiliare con destinazione residenziale; 2) altezza massima non superiore a m. 2,60 all'estradosso del solaio di copertura piana ovvero -in caso di copertura inclinata- di altezza media massima di m. 2,60 con altezza massima di m. 2,80 all'estradosso del solaio di copertura, misurate dalla quota zero (vedi art. 5.4); 3) i relativi interventi edilizi devono essere assentiti entro e non oltre due anni dalla data di approvazione definitiva del presente PRG.

17.8. - Zone B6-a

17.8.1. - Destinazioni d'uso: (*principali*) attività produttive artigianali (escluse quelle di cui al D.M. 5/9/1994: insalubri di prima classe) e industriali (escluse quelle di cui al D.P.R. n. 175/1998), attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), gli impianti e gli spazi per gli uffici connessi

o funzionali a tali attività; - (*complementari*) esposizione e commercializzazione di beni solo in quanto complementare e parte integrante ogni singola unità produttiva; attività commerciale non avente funzione complementare all'attività produttiva - commercio all'ingrosso - esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m² - medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 m², residenza al servizio esclusivo dei titolari o del custode (n. 1 abitazione) fino ad un massimo di 150 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 500 m², residenza al servizio esclusivo dei titolari e del custode (n. 2 abitazioni) fino ad un massimo di 300 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 1.500 m²; - (*non ammesse*) attività produttive artigianali (incluse nel D.M. 5/9/1994: insalubri di prima classe), attività produttive industriali (incluse nel D.P.R. n. 175/1998), gli impianti e gli spazi per uffici non connessi o non funzionali alle destinazioni principali, residenza ad esclusione di quella al servizio esclusivo dei titolari o del custode (n. 1 abitazioni) fino ad un massimo di 150 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 500 m² e di quella al servizio esclusivo dei titolari e del custode (n.2 abitazioni) fino ad un massimo di 300 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 1.500 m², esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante grandi strutture, centri commerciali, artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività agricole, attività zootecniche, impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

17.8.2. - Modi d'intervento: intervento edilizio diretto, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 7; piano attuativo per gli interventi comportanti l'attivazione di medie strutture di vendita per i quali vi è l'obbligo del reperimento delle aree standard all'interno del comparto di piano attuativo.

17.8.3. - Parametri, indici

- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $H = 12 \text{ m.}$ (fatte salve maggiori altezze per singoli volumi tecnici o necessarie per speciali tecnologie a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale)
- $D_s, D_c, D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

17.8.4. - Prescrizioni particolari: a) le Slp delle funzioni complementari non debbono complessivamente superare il limite massimo del 30% della Slp realizzabile nell'intera area dell'intervento; b) le recinzioni verso strada devono essere del tipo aperto; la massima altezza è di m. 2,50 dalla quota zero (vedi art. 5.4.), con zoccolatura piena di altezza massima di m. 0,80 e parte superiore trasparente; c) in caso di interventi regolati da piani attuativi dovranno essere previste aree piantumate con essenze locali e/o tradizionali in ragione di 1 albero (di medio fusto) ogni 50 mq. di superficie coperta da mettere a dimora preferibilmente lungo i confini di proprietà.

17.9. - Zone B6-b

17.9.1. - Destinazioni d'uso: (*principali*) commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m², commercio al dettaglio mediante medie strutture con superfici di vendita non superiori a 1.500 m², esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, attività sportive e ricreative (ivi comprese quelle per la cura del corpo), pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo; - (*complementari*) residenza al servizio esclusivo dei titolari o del custode (n. 1 abitazione) fino ad un massimo di 150 m² di Slp per ogni unità commerciale o direzionale avente una Slp superiore a 500 m²; - (*non ammesse*) residenza ad esclusione di quella al servizio esclusivo dei titolari o del custode (n. 1 abitazioni) fino ad un massimo di 150 m² di Slp per ogni unità commerciale o direzionale avente una Slp superiore a 500 m², centri commerciali, commercio al dettaglio mediante grandi strutture, attività produttive artigianali, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radio diffusione non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

17.9.2. - Modi d'intervento: intervento edilizio diretto, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 7; piano attuativo per gli interventi di demolizione totale e ricostruzione e per quelli comportanti l'attivazione di medie strutture di vendita, per i quali vi è l'obbligo del reperimento delle aree standard all'interno del comparto di piano attuativo, nella misura non inferiore al 75% della Slp degli edifici previsti.

17.9.3. - Parametri, indici

- Uf = esistente; 1 mq/mq per gli interventi di demolizione totale e ricostruzione
- Rc = esistente; 60% per gli interventi di demolizione totale e ricostruzione
- H = 9 m.
- Ds, Dc, Df = come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

17.9.4. - Prescrizioni particolari: a) le recinzioni verso strada devono essere del tipo aperto; la massima altezza è di m. 2,50 dalla quota zero (vedi art. 5.4.), con zoccolatura piena di altezza massima di m. 0,80 e parte superiore trasparente.

17.10. - Zone B7

17.10.1. - Destinazioni d'uso: (*principale*) attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.); - (*complementari*) esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi comprese quelle per la cura del corpo), residenza fino ad un massimo di 150 m² di Slp al servizio dei titolari o del custode; - (*non ammesse*) residenza ad esclusione di quella al servizio esclusivo dei titolari o del custode fino ad un massimo di 150 m² di Slp, attività produttive (artigianali e industriali), commercio al dettaglio (mediante esercizi di vicinato, medie e grandi strutture), centri commerciali, commercio all'ingrosso, artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le

assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività insediate ed ammesse.

17.10.2. - Modi d'intervento: intervento edilizio diretto

17.10.3. - Parametri, indici

- $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $H = 12 \text{ m.}$
- $D_s, D_c, D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

17.10.4. - Prescrizioni particolari: a) per le recinzioni valgono le disposizioni di cui al precedente art. 17.3.4. lett. b.

Art. 18. - Zone C

Le tavole di azionamento del PRG individuano come zone C le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Le zone C sono suddivise in zone C1 e C2.

Le zone C1 individuano le parti del territorio interessate da piani attuativi in corso di attuazione, mentre le zone C2 individuano quelle parti di territorio assoggettate a piani attuativi.

18.1. - Zone C1

18.1.1 - Per i PL 3, PL 4, PL 5, PL 8, PL 10 e PEEP si applica il regime previsto dallo specifico piano attuativo (deve applicarsi la normativa del PRG vigente al momento della sua approvazione).

18.1.2. - Una volta scaduti i termini di efficacia è consentito il rilascio di concessioni edilizie nei predetti piani attuativi secondo quanto previsto e stabilito negli artt. 4.9., 4.9.1, e 4.9.2.

18.2.- Zone C2

18.2.1 - Destinazioni d'uso: (*principale*) residenza; - (*complementari*) esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m^2 , commercio al dettaglio mediante medie strutture con superficie di vendita non superiore a 600 m^2 , attività produttive artigianali, artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività culturali, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo); - (*non ammesse*) commercio all'ingrosso, centri commerciali, commercio al dettaglio mediante grandi strutture e medie strutture con superficie di vendita superiore a 600 m^2 , attività produttive (artigianali e industriali), attività congressuali, attività di spettacolo, attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al

funzionamento delle unità immobiliari, scariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

18.2.2.- Modi d'intervento: piano attuativo

18.2.3. - Parametri, indici, standard:

- S_{lp} max: mq. 4.244 per il PL 11; mq. 5.247 per il PL12; mq. 3.689 per il PL 14; mq. 5.550 per il PL 15; mq. 13.580 per il PL-EEP 24 (per PEEP mq. 2.400); mq. 2.516 per il PL 28
- R_c = 40%
- H = 10,50 m.
- D_f, D_c, D_s = come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

18.2.4. - Prescrizioni particolari: a) per il PL 12 le aree a standard vanno previste e realizzate nella parte nord e est dell'ambito di piano; per il PL 14 le aree a standard vanno previste e realizzate in corpo unico nella parte ovest dell'ambito di piano; per il PL 15 le aree a standard vanno previste e realizzate nella parte nord ed est dell'ambito di piano; b) le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di m. 2,00 (misurata dalla quota zero di cui all'art. 5.4.) e zoccolo non superiore a cm. 60; sui lati di fondo tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di m. 2,00 (sono comunque vietate le recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere o natura); c) in fase di attuazione del PL-EEP 24 vanno definiti gli assetti planivolumetrici con l'allocazione degli insediamenti residenziali privati e di quelli a carattere pubblico, la rete infrastrutturale ed i servizi (aree standard ecc.), attraverso un disegno unitario e armonico

Art. 19 - Zone D1, D2-a, D2-b.

Le tavole di azionamento del PRG individuano come zone D1 le parti del territorio interessate da piani attuativi in corso di attuazione, mentre come zone D2-a e D2-b, rispettivamente, quelle parti di territorio assoggettate a piani attuativi parzialmente interessati da piani in corso d'attuazione e quelle parti di territorio assoggettate a piani attuativi.

19.1. - Zone D1.

19.1.1 - Per i PL 1, PL 6, PL 7, PL9, PL 13, PL 16 e PIP 1 si applica il regime previsto dallo specifico piano attuativo (deve applicarsi la normativa del PRG vigente al momento della sua approvazione).

19.1.2. - Una volta scaduti i termini di efficacia è consentito il rilascio di concessioni edilizie nei predetti piani attuativi secondo quanto previsto e stabilito negli artt. 4.9., 4.9.1, e 4.9.2.

19.2.- Zone D2-a

19.2.1. - Per il PL 2 e il PL 17 si applica il regime previsto dallo specifico piano attuativo (deve applicarsi la normativa del PRG vigente al momento della sua approvazione).

19.2.2. - Una volta scaduti i termini di efficacia è consentito il rilascio di concessioni edilizie nei predetti piani attuativi secondo quanto stabilito negli artt. 4.9, 4.9.1 e 4.9.2. E' in ogni caso ammessa, su richiesta dei soggetti

interessati, la riprogettazione e/o il riconvenzionamento dei piani attuativi in adesione alle nuove previsioni di PRG, fatte salve le concessioni edilizie eventualmente già rilasciate. In caso di riprogettazione e/o riconvenzionamento si applicheranno i seguenti parametri e obblighi.

19.2.3. - Destinazioni d'uso: (*principali*) attività produttive artigianali e industriali, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), gli impianti e gli spazi per gli uffici connessi o funzionali a tale attività; - (*complementari*) esposizione e commercializzazione di beni solo in quanto complementare e parte integrante ogni singola unità produttiva; attività commerciale non avente funzione complementare all'attività produttiva - commercio all'ingrosso, residenza al servizio esclusivo dei titolari o del custode (n. 1 abitazione) fino ad un massimo di 150 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 500 m², residenza al servizio esclusivo dei titolari e del custode (n. 2 abitazioni) fino ad un massimo di 300 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 1.500 m²; - (*non ammesse*) gli impianti e gli spazi per uffici non connessi o non funzionali alle destinazioni principali, residenza ad esclusione di quella al servizio esclusivo dei titolari o del custode (n. 1 abitazioni) fino ad un massimo di 150 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 500 m² e di quella al servizio esclusivo dei titolari e del custode (n.2 abitazioni) fino ad un massimo di 300 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 1.500 m², esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture, centri commerciali, artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività agricole, attività zootecniche, impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

19.2.4. - Modi d'intervento: piano attuativo.

19.2.5. - Parametri, indici

- Slp max: mq. 31.550 per il PL 2; mq. 11.346 per il PL 17
- Rc = 50%
- H = 12 m.(fatte salve maggiori altezze per singoli volumi tecnici o necessarie per speciali tecnologie a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale)
- Ds, Dc, Df = come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

19.2.6. - Prescrizioni particolari: a) le recinzioni verso strada, gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere del tipo aperto: la massima altezza è di m. 2,50 dalla quota zero (vedi art. 5.4.), con zoccolatura piena di altezza massima di m. 0,80 e parte superiore trasparente; b) per il PL 2 dovrà essere prevista una fascia a verde piantumata con alberi di alto fusto in modo da costituire una sorta di cintura di separazione dalle altre zone: la fascia piantumata interesserà tutto

il confine est e sud dell'ambito di piano attuativo per una profondità di m. 50 all'esterno del comparto, inoltre gli attuatori dovranno impegnarsi a realizzare una analoga fascia a verde piantumata in corrispondenza del confine sud del PL 1; c) il PL 17 è di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 23/1997.

19.3.- Zone D2-b

19.3.1. - Destinazioni d'uso: (principali) attività produttive artigianali e industriali, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), gli impianti e gli spazi per gli uffici connessi o funzionali a tale attività; - (complementari) esposizione e commercializzazione di beni solo in quanto complementare e parte integrante ogni singola unità produttiva; attività commerciale non avente funzione complementare all'attività produttiva - commercio all'ingrosso - esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 m² - medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.000 m² (per i soli PL 18, PL 21, PL 27), residenza al servizio esclusivo dei titolari o del custode (n. 1 abitazione) fino ad un massimo di 150 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 500 m², residenza al servizio esclusivo dei titolari e del custode (n. 2 abitazioni) fino ad un massimo di 300 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 1.500 m², impianti per la distribuzione del carburante - (non ammesse) gli impianti e gli spazi per uffici non connessi o non funzionali alle destinazioni principali, residenza ad esclusione di quella al servizio esclusivo dei titolari o del custode (n. 1 abitazioni) fino ad un massimo di 150 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 500 m² e di quella al servizio esclusivo dei titolari e del custode (n.2 abitazioni) fino ad un massimo di 300 m² di Slp per ogni unità produttiva avente una Slp superiore a 1.500 m², esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio mediante medie strutture (per i PL 19, PL 20, PL 22, PL 25, PL 26, PIP 2), grandi strutture, centri commerciali, artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività agricole, attività zootecniche, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

19.3.2. - Modi d'intervento: piano attuativo.

19.3.3. - Parametri, indici

- Slp max: mq. 42.490 per il PL 18; mq. 4.776 per il PL 19; mq. 7.556 per il PL 20; mq. 15.509 per il PL 21; mq. 6.005 per il PL 22; mq. 2.220 per il PL 25; mq. 1.710 per il PL 26; mq. 23.607 per il PL 27; mq. 63.721 per il PIP 2
- Rc = 60%
- H = 12 m.(fatte salve maggiori altezze per singoli volumi tecnici o necessarie per speciali tecnologie a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale)
- Ds, Dc, Df = come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

19.3.4. - Prescrizioni particolari: a) le Slp delle funzioni complementari non debbono complessivamente superare il limite massimo del 40% della Slp realizzabile nell'intera area dell'intervento; b) nei PL 18, PL 21 e PL 27 possono essere realizzate medie strutture di vendita del settore non alimentare, aventi "spazi di vendita" (per spazi di vendita si intende: superfici di vendita + superfici delle relative murature anche perimetrali = Slp) che complessivamente non superano il limite massimo di 1.100 m² della Slp massima realizzabile in ognuno dei predetti piani attuativi; c) tutti i piani attuativi indicati al precedente art. 19.3.3. sono di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 23/1997; d) le recinzioni verso strada, gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere del tipo aperto: la massima altezza è di m. 2,50 dalla quota zero, con zoccolatura piena di altezza massima di m. 0,80 e parte superiore trasparente; e) dovranno essere previste aree piantumate con essenze locali e/o tradizionali in ragione di 1 albero (di medio fusto) ogni 50 mq. di superficie coperta da mettere a dimora preferibilmente lungo i confini di proprietà; entro tutto il perimetro del PL 21, lungo tutto il lato est, dovrà essere prevista una fascia a verde piantumata con alberi di alto fusto in modo da costituire una sorta di cintura di separazione dalla zona cimiteriale; f) per il PL 27 una parte delle aree per standard va prevista e realizzata nella parte est dell'ambito di piano in adiacenza al PL 19; g) per gli impianti di distribuzione del carburante i parametri e gli indici da rispettare sono quelli specificati al precedente art. 10.3..

20. - Zona D3

20.1. - Le tavole di azionamento del PRG individuano come zone D3 le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti turistico-ricettivi.

20.2. - Destinazioni d'uso: (*principale*) attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc), esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi comprese quelle per la cura del corpo; - (*complementari*) residenza fino ad un massimo di 300 m² di Slp al servizio dei titolari o del custode; - (*non ammesse*) residenza ad esclusione di quella al servizio esclusivo dei titolari o del custode fino ad un massimo di 300 m² di Slp, attività produttive (artigianali e industriali), commercio al dettaglio (mediante esercizi di vicinato, medie e grandi strutture), centri commerciali, commercio all'ingrosso, artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività agricole, attività zootecniche, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse..

20.3. - Modi d'intervento: piano attuativo

20.4. - Parametri, indici e standard

- Slp max: mq. 7.940 per il PL 23
- Rc = 40%

- H = 9 m.
- Df, Dc, Ds = come stabilito dagli artt. 5.6.1., 5.6.2, 5.6.3
- Standard (quelli previsti dall'art. 22, l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7, l.r. 15/01/2001, n. 1): vedi le prescrizioni del Piano dei Servizi di cui al punto 5.4.2.6. della "Relazione Illustrativa" di PRG.

20.5. - Prescrizioni particolari: a) le aree standard vanno previste e realizzate in corpo unico nella parte sud degli ambiti di piano; b) le recinzioni verso strada, gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere del tipo aperto: la massima altezza è di m. 2,50 dalla quota zero (vedi art. 5.4.), con zoccolatura piena di altezza massima di m. 0,80 e parte superiore trasparente; c) lungo i confini del comparto di piano attuativo dovranno essere previste aree a verde piantumata con alberi (di medio fusto) in modo da costituire una sorta di cintura di separazione dalle altre zone;

Art. 21. - Zone E.

21.1. - Le Zone E sono le parti del territorio destinate, in forza di quanto disposto dalla l.r. n. 12/2005, all'esercizio delle attività agricole: Le zone E sono suddivise in zone E1, E2, E3.

21.2. - Zone E1

21.2.1. - Destinazioni d'uso: (*principali*) attività connesse sia alla cura, al mantenimento e all'uso anche produttivo del patrimonio boschivo esistente, sia alla coltivazione dei fondi; (*complementari*) opere ed attrezzature per la mobilità ciclopedonale; - (*non ammesse*) residenza; attività agricole non connesse sia alla cura, al mantenimento e all'uso anche produttivo del patrimonio boschivo esistente, sia alla coltivazione dei fondi, attività zootecniche, esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio (mediante esercizi di vicinato, medie e grandi strutture), commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività produttive (artigianali e industriali), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni, attività di escavazione, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

21.2.2 - Prescrizioni particolari: a) le potenzialità edificatorie delle zone E1 espresse in termini di Uf e Rc, così come specificati per le zone E2, posso essere utilizzati esclusivamente con il loro trasferimento nelle zone E2 ed E3.

21.3. - Zone E2

21.3.1. - Destinazioni d'uso : (*principali*) attività agricola di conduzione del fondo nonché le attrezzature e infrastrutture produttive per le attività zootecniche, la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; - (*complementari*) residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché -nel caso ricorrano le condizioni di cui al successivo art. 21.3.3.3.- di altri soggetti che non possiedono i requisiti soggettivi di cui all'art.

60, l.r. n. 12/2005, opere ed attrezzature per la mobilità ciclopedonale; - (*non ammesse*) residenza, ad esclusione di quella ad uso dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché di quella consentita ai sensi del successivo art. 21.3.3.3., esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio (mediante esercizi di vicinato, medie e grandi strutture), commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività produttive (artigianali e industriali), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni, attività di escavazione, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

21.3.2. - Parametri, indici:

a) edifici residenziali:

- $U_f = 0,02$ mq/mq su terreni a coltura orticola floricola specializzata; $0,003$ mq/mq per massimo di 160 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; $0,01$ mq/mq su gli altri terreni agricoli;
- $H = 7,50$ m
- $D_s - D_c - D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

b) edifici attinenti alla produzione, conservazione, vendita dei prodotti agricoli e all'allevamento degli animali (con esclusione degli allevamenti suinicoli, avicoli, cunicoli e di cani per i quali valgono le prescrizioni particolari di seguito specificate).

- $R_c = 10\%$ della superficie aziendale (ad eccezione delle serre che possono raggiungere un R_c del 40%);
- $H = 7,50$ m (escluse maggiori altezze necessarie a silos e volumi tecnici, a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambiente e che dette necessità vengano dimostrate a mezzo di relazione redatta a cura di un perito agronomo);
- $D_s =$ come stabilito dall'art. 5.6.3.
- $D_c = 10$ m
- Prescrizioni particolari: a) gli edifici destinati all'allevamento (stalle) e i silos per lo stoccaggio di trancati di mais o altro vegetale fermentante devono distare non meno di 25 m. dalle abitazioni del centro aziendale e, comunque, da quelle poste nelle zone agricole; b) gli edifici destinati all'allevamento (stalle) devono distare non meno di 200 m. dal perimetro delle zone edificabili A, B (escluse le sottozone BR di cui ai PR4, PR5, PR6, e le sottozone B5, B6-a) C, D3 e dal perimetro delle aree SA, SB, SB-R, SC, ovvero devono distare non meno di 100 m. dalle abitazioni isolate (abitazioni in zona B5), dal perimetro delle zone edificabili BR (PR4, PR5, PR6), B6-a, D1, D2-a, D2-b, e dal perimetro delle aree SE; c) le distanze di cui alle precedenti lettere a) e b) hanno carattere di reciprocità e possono essere aumentate o diminuite di norma del 50% , secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, alla adozione di

tecnologie in ambito agro-ambientale, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

c) edifici per allevamenti, suinicoli, avicoli, cunicoli e di cani:

- $R_c = 10\%$ della superficie aziendale;
- $H = 7,50$ m (escluse maggiori altezze necessarie a silos e volumi tecnici, a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambiente e che dette necessità vengano dimostrate a mezzo di relazione redatta a cura di un perito agronomo);
- $D_s =$ come stabilito dall'art. 5.6.3.
 - $D_c = 10$ m
 - Prescrizioni particolari: a) gli edifici destinati all'allevamento (stalle) e i silos per lo stoccaggio di tranciate di mais o altro vegetale fermentante devono distare non meno di 25 m. dalle abitazioni del centro aziendale; b) gli edifici destinati all'allevamento (stalle) devono distare non meno di 600 m. dal perimetro delle zone edificabili A, B (escluse le sottozone BR di cui ai PR4, PR5, PR6, e le sottozone B5, B6-a) C, D3 e dal perimetro delle aree SA, SB, SB-R, SC, ovvero devono distare non meno di 100 m. dalle abitazioni isolate (abitazioni in zona B5) e, comunque dalle abitazioni poste nelle zone agricole, e dal perimetro delle zone edificabili BR (PR4, PR5, PR6), B6-a, D1, D2-a, D2-b, e dal perimetro delle aree SE; c) le distanze di cui alle precedenti lettere a) e b) hanno carattere di reciprocità e possono essere aumentate o diminuite di norma del 50%, secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, alla adozione di tecnologie in ambito agro-ambientale, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

21.3.3. - Per interventi su costruzioni esistenti valgono le seguenti disposizioni.

21.3.3.1. - Gli edifici adibiti a residenza degli agricoltori, esistenti alla data di adozione del presente PRG, possono essere restaurati, ristrutturati

21.3.3.2. - Gli edifici adibiti ad usi agricoli e produttivi, esistenti alla data di adozione del presente PRG, possono essere restaurati, ristrutturati, e, in caso di saturazione delle possibilità edificatorie, ampliati nella misura del 15% della S_{lp}, ovvero demoliti e ricostruiti nella misura esistente.

21.3.3.3. - Nel caso di trasferimento dell'attività agricola o di sua cessazione, gli edifici residenziali esistenti potranno essere oggetto di intervento edilizio diretto per operazioni di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di S_{lp}, senza alterazioni tipologiche e delle destinazioni d'uso.

21.4 Zone E3

21.4.1. - Destinazioni d'uso: (*principali*) attività agricola di conduzione del fondo, le attrezzature e infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli nonché le attrezzature e le infrastrutture per le attività zootecniche, purché esistenti alla data di adozione del presente PRG; - (*complementari*) residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché -nel caso ricorrano le condizioni di cui al successivo art. 21.4.3.3.- di altri soggetti che non possiedono i requisiti soggettivi di cui all'art. 60, l.r. n. 12/2005 - (*non ammesse*) attività zootecniche che non siano esistenti alla data di adozione del presente PRG, residenza, ad esclusione di quella ad uso dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti

dell'azienda nonché quella consentita ai sensi del successivo art. 21.4.3.3., esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio (mediante esercizi di vicinato, medie e grandi strutture), commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività produttive (artigianali e industriali), artigianato di servizio, studi professionali, servizi ed attività direzionali, istituti di credito e le assicurazioni, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.), attività culturali e congressuali, attività di spettacolo, attività sportive e ricreative (ivi compreso quelle per la cura del corpo), attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), impianti per la distribuzione di carburante, apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni, discariche e depositi di materiali non connessi alle attività ammesse.

21.4.2. - Parametri, indici:

a) edifici residenziali:

- $U_f = 0,02$ mq/mq su terreni a coltura orticola floricola specializzata; $0,003$ mq/mq per massimo di 160 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; $0,01$ mq/mq su gli altri terreni agricoli;
- $H = 7,50$ m
- $D_s - D_c - D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.2., 5.6.3.

b) edifici attinenti alla produzione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

- $R_c = 10\%$ della superficie aziendale (ad eccezione delle serre che possono raggiungere un R_c del 40%);
- $H = 7,50$ m (escluse maggiori altezze necessarie a silos e volumi tecnici, a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambiente e che dette necessità vengano dimostrate a mezzo di relazione redatta a cura di un perito agronomo);
- $D_s - D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.3.
- $D_c = 10$ m
- Prescrizioni particolari: a) per i soli allevamenti bovini, esistenti alla data di adozione del presente PRG; è consentito, per una sola volta, un incremento nella misura massima del 25% del peso vivo allevato; c) per gli edifici destinati all'allevamento (stalle) e i silos per lo stoccaggio di mais o altro vegetale fermentante valgono le medesime prescrizioni della zona E2 in materia di distanze; d) nelle zone E3 è altresì consentita la concentrazione degli interventi ammessi nelle zone agricole E1, E2 a condizione che non vengano superati i seguenti indici massimi complessivi di concentrazione edilizia:
- $U_f = 0,06$ mq/mq per edifici residenziali;
- $R_c = 50\%$ (riferito alla sommatoria degli interventi residenziali produttivi e alle serre);
- $H = 7,50$ m (escluse maggiori altezze necessarie a silos e volumi tecnici, a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambiente e che dette necessità vengano dimostrate a mezzo di relazione redatta a cura di un perito agronomo);
- $D_s - D_f =$ come stabilito dagli articoli 5.6.1., 5.6.3.
- $D_c = 10$ m

21.4.3. - Per interventi su costruzioni esistenti valgono le seguenti disposizioni.

21.4.3.1. - Gli edifici adibiti a residenza degli agricoltori, esistenti alla data di adozione del presente PRG, possono essere restaurati, ristrutturati, e, in caso di saturazione delle possibilità edificatorie, ampliati nella misura del 15% della Slp. L'ampliamento è consentito per ogni singola proprietà, esistente alla data di adozione del presente PRG, e per una sola volta riadattando locali rustici o elementi di servizio esistenti (stalle, fienili, ecc.), oppure realizzando nuovi volumi all'interno del cascinale.

21.4.3.2. - Gli edifici adibiti ad usi agricoli e produttivi, esistenti alla data di adozione del presente PRG, possono essere restaurati, ristrutturati, e, in caso di saturazione delle possibilità edificatorie, ampliati nella misura del 15% della Slp, ovvero demoliti e ricostruiti nella misura esistente.

21.4.3.3. - Nel caso di trasferimento dell'attività agricola o di sua cessazione, gli edifici residenziali esistenti potranno essere oggetto di intervento edilizio diretto per operazioni di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di Slp, senza alterazioni tipologiche e delle destinazioni d'uso.

21.5. - Nelle zone E è consentita la conservazione e/o il completamento delle recinzioni di antica formazione (in genere perimetranti le cascine) sia per quanto riguarda l'andamento, l'altezza e le modalità costruttive; nelle zone E2 e E3 nuove recinzioni, con altezza massima di m. 2,00 (misurata dalla quota zero di cui all'art. 5.4.), sono ammesse solo se in rete metallica e paletti in ferro eventualmente collegati da un cordolo continuo in calcestruzzo non più alto di cm. 20 e con siepe di schermatura; nelle zone E1 nuove recinzioni, con altezza massima di m. 2,00 (misurata dalla quota zero di cui all'art. 5.4.), sono ammesse se realizzate in rete metallica e paletti in ferro o pali in legno infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, ovvero se realizzate in legno con pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti.

Art. 22.- Aree standard urbanistiche a livello comunale.

22.1. - Sono le aree riservate alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 22 della l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7 della l.r. 15/01/2001, n. 1. Queste sono individuate nelle tavole di azionamento con apposita campitura e contrassegnate secondo la seguente ripartizione:

Aree SA - aree per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie);

Aree SB, SB-R - aree per le attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e religiose);

Aree SC - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

Aree SD - aree per parcheggi di uso pubblico;

Aree SE - aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

22.2. - I parametri urbanistici ed edilizi per i nuovi insediamenti per attrezzature scolastiche e di interesse comune sono quelli riferiti alla legislazione vigente in materia.

22.3. - Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi gli immobili di cui all'art. 71 della legge regionale 11/03/2005, n. 12, nei quali sono consentite le funzioni previste da detto articolo ed in particolare:

- attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado;

- attrezzature per l'esercizio delle attività religiose;
- attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative, sportive;
- parcheggi;
- uffici e residenza del personale addetto al funzionamento o alla custodia delle attrezzature di cui sopra.

22.4. - Tutti i nuovi interventi devono comunque garantire la migliore integrazione con il contesto insediativo esistente, il rispetto e la corretta relazione con i valori storici ed ambientali del contorno, la valorizzazione del verde. L'edificazione deve in ogni caso rispettare un rapporto di copertura massimo (Rc) = 60%.

22.5. - L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte di iniziativa privata a condizione che venga stipulata la convenzione di cui ai precedenti articoli 4.11. e 4.12.

22.6. - L'utilizzazione prevista per le aree di cui sopra potrà essere modificata mediante apposita deliberazione consigliare soggetta al solo controllo di legittimità, purché anche la nuova utilizzazione rientri fra quelle di cui all'art. 22 della l.r. n. 51/1975, come sostituito dall'art. 7 della l.r. 15/01/2001, n. 1.

Art. 23. - Aree per attrezzature tecnologiche (AT) e cimitero (CM).

23.1. - Sono aree non individuate come standard destinate ad attrezzature di proprietà e gestione pubblica o privata, ma di uso e interesse generale con vincolo non preordinato all'espropriazione e/o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

23.2. - Attrezzature tecnologiche (AT)

23.2.1. - Nelle aree per attrezzature tecnologiche sono ammesse:

- attrezzature per lo stazionamento dei mezzi di trasporto collettivo e servizi di uso pubblico;
- centrali energetiche e servizi annessi;
- impianti di comunicazione e servizi annessi;
- impianti di depurazione;
- impianti di trattamento e recupero rifiuti;
- impianti di approvvigionamento idrico.

23.2.2. - Sono ammesse attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

23.2.3. - I parametri urbanistici e edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche relative a Leggi o Regolamenti per le singole destinazioni d'uso. L'edificazione deve comunque rispettare i seguenti parametri: Rc = 50%; Ds = 5 m..

23.3. - Cimitero (CM)

23.3.1. - L'area del cimitero, individuata nelle tavole di azzonamento con apposita campitura e sigla, è soggetta ai disposti del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265 e del DPR 16 settembre 1990, n. 285.

Art. 24. - Aree destinate alla viabilità

24.1. - Le indicazioni delle tavole di azzonamento del PRG relative alla viabilità sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura, l'ubicazione e la dimensione di massima occupazione di terreno delle

infrastrutture viarie, e non quelle relative alla disciplina circolatoria conseguente alla organizzazione esecutiva della strada.

24.2. - Il computo dell'indice di fabbricabilità e delle distanze è di norma effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di azionamento del PRG. Qualora la realizzazione dei progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

24.3. - I percorsi ciclopeditoni riportati sulle tavole di azionamento del PRG hanno valore di tracciato indicativo e non condizionano le opere nelle successive fasi di attuazione.

24.4. - La viabilità non indicata nelle tavole di azionamento del PRG esistente alla data di adozione si intende confermata nella sua dimensione.

24.5. - Onde garantire la visibilità agli incroci o agli innesti stradali, le nuove recinzioni e/o costruzioni devono rispettare smussi non inferiori alle seguenti dimensioni:

- strade fino a 8m. di larghezza = smusso 3m x 3m

- strade superiori a 8m di larghezza = smusso 5m x 5m.

Art. 25. - Fasce di rispetto stradale.

25.1. - Le fasce di rispetto stradale interessano tratti di viabilità interna ed esterna al centro abitato soggetti ai disposti di cui agli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero ai disposti di cui al D.lgs. 30/04/1992, n. 285 ed al D.P.R. 26/04/1993, n. 147 e successive modificazioni ed integrazioni.

25.2. - Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade - fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole di azionamento del PRG - devono essere osservate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

a) all'esterno del centro abitato nelle zone che il PRG considera edificabili mediante intervento edilizio diretto (ovvero non soggette a piano attuativo), ovvero entro le zone che il PRG considera edificabili, ma per le quali sia già vigente un piano attuativo:

- la distanza minima di 10 m per le strade extraurbane secondarie (di tipo C);
- la distanza minima di 5 m per le strade di quartiere e locali (di tipo F), e per le strade vicinali e private di uso pubblico;

b) all'esterno del centro abitato nelle zone che il PRG considera edificabili mediante piano attuativo, ovvero per le quali non sia ancora vigente il piano attuativo:

- la distanza minima di 30 m per le strade extraurbane secondarie (di tipo C);
- la distanza minima di 20 m per tutte le strade urbane di quartiere e locali (di tipo F);
- la distanza minima di 10 m per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;

c) all'interno del centro abitato:

- la distanza minima di 5 m per le strade urbane di quartiere e locali (di tipo F).

25.3. - Le recinzioni devono rispettare dal confine stradale:

a) all'esterno del centro abitato:

- la distanza minima di 3 m per le strade extraurbane secondarie, per le strade urbane di quartiere e per le strade locali;

b) all'interno del centro abitato:

- in allineamento con eventuali recinzioni già esistenti, ovvero secondo le previsioni di PRG e/o progetto esecutivo, da approvarsi nelle forme di Legge.

25.4. – In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate ai precedenti art. 25.2., lettera a) e b), 25.3., lettera a), devesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei predetti articoli, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

25.5. - Nelle fasce di rispetto sono ammesse: attrezzature tecnologiche pubbliche e di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi pubblici, sistemazioni a verde, impianti di distribuzione carburante, percorsi ciclopedonali, nonché il mantenimento dell'attività agricola, con esclusione di qualunque tipo di edificazione, fatta eccezione per quelle di cui al seguente art. 25.8.

25.6. - le attrezzature emergenti dal suolo quali: cabine telefoniche, cabine elettriche palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili devono essere autorizzate, con vincolo di non indennizzabilità delle opere eseguite, e devono rispettare dal ciglio strada, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 m.

25.7. - Sono vietati depositi di rifiuti, automobili da demolire, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano, nel rispetto dei disposti di cui al D.lgs. 30/04/1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni.

25.8. - Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro, ristrutturazione, adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi di U_f , fatte salve le deroghe concedibili in forza di Legge dagli Enti proprietari dei manufatti a cui le distanze di rispetto fanno riferimento, nel qual caso sono ammessi ampliamenti nel rispetto dei parametri di zona. Per ragioni igienico-sanitarie, le strutture e/o i manufatti esistenti alla data di adozione del presente PRG, annessi ai fabbricati destinati alla stabulazione di animali, possono essere coperti nel rispetto dei parametri di zona. I relativi interventi edilizi devono essere assentiti entro e non oltre due anni dalla data di approvazione definitiva del presente PRG.

25.9. - L'area di rispetto stradale, ove previsto in PRG, rientra nel computo dell'indice di fabbricabilità (U_f) e del rapporto di copertura (R_c), in relazione alle specifiche destinazioni di zona.

Art. 26. - Aree di rispetto cimiteriale

26.1. - Tali aree, perimetrate nelle tavole di azionamento del PRG con apposito simbolo grafico, sono soggette ai disposti del T.U. delle Leggi Sanitari approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265 e del DPR 16 settembre 1990, n. 285.

26.2. - In queste aree di rispetto è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente, è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, parcheggi pubblici, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori, questi ultimi subordinati a convenzione poliennale, eventualmente rinnovabile.

Art. 27. - Aree di rispetto degli elettrodotti

27.1. - Ai sensi di quanto stabilito dalla legge 28/06/1968, n. 339, e dal D.P.C.M. 23/04/1992 sulle aree sottostanti o limitrofe agli elettrodotti ad alta tensione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopralzo o ampliamento a distanze inferiori a:

- fino a 130 Kvolt = 15 m dall'asse linea
- fino a 220 Kvolt = 26 m dall'asse linea
- fino a 380 Kvolt = 36 m dall'asse linea
- per le linee di media tensione = 5 m dall'asse linea

27.2. - Le aree interessate da tali distanze sono computabili ai fini edificatori secondo quanto stabilito dalle specifiche disposizioni di zona.

27.3. - Per la costruzione di cabine di trasformazione valgono le disposizioni di cui al precedente art. 10.5.1.

Art. 28. - Aree di rispetto dei metanodotti

28.1. - Sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti gli interventi edilizi (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo) possono essere realizzati solo previo assenso degli Enti che gestiscono tale servizio.

28.2. - Qualora gli Enti gestori subordinino l'esecuzione degli interventi edilizi al rispetto di specifiche distanze, le aree interessate da tali distanze verranno computate ai fini edificatori secondo quanto stabilito dalle specifiche disposizioni di zona.

28.3. - Per la costruzione di cabine di trasformazione valgono le disposizioni di cui al precedente art. 10.5.2.

Art. 29. - Fasce di rispetto della Roggia Zemina Cremonese dei fontanili e disposizioni generali in materia di rispetto dei corsi d'acqua.

29.1. - Le fasce di rispetto si costituiscono come vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.

29.2. - Relativamente alla Roggia Zemina Cremonese la fascia di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in 100 m. La fascia di rispetto dalle sponde dei fontanili, anch'essa determinata in 100 m., interessa anche aree classificate come zone BR (PR 2, PR 4) su cui insistono insediamenti esistenti che necessitano di riqualificazione urbanistica, per le quali non si applicano le disposizioni del presente articolo ma quelle specifiche delle predette zone BR.

29.2.1. - Lungo i detti tratti non sono consentite le alterazioni morfologiche (discariche, modificare pendenze a fini agricoli) e le nuove edificazioni ad uso agricolo o zootecnico, ovvero devono essere promosse la conservazione e la manutenzione delle zone umide ed del relativo ecosistema, con l'esclusione degli interventi di trasformazione e manomissione.

29.2.2. - E' consentita la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità, e la realizzazione di piste ciclabili, spazi di sosta (non pavimentati) e aree attrezzate per attività di tempo libero. Sono altresì ammesse le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica.

29.3. - Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare:

a) entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese e le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - scavi;
- b) entro la fascia di 4 m dai limiti sopra definiti:
- le piantagioni che non siano di carattere naturalistico e ambientale;
 - i movimenti di terreno.

29.3.1. - Sono ammesse, a distanza non inferiore di 4 m. dal ciglio delle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

29.3.2. - Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli articoli 97 e 98 del già citato R.D. n. 523/1904.

29.3.3. - Per gli edifici esistenti nelle aree di pertinenza fluviali, come sopra definite, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi di Uf. Per ragioni igienico-sanitarie, le strutture e/o i manufatti esistenti alla data di adozione del presente PRG, annessi ai fabbricati destinati alla stabulazione di animali, possono essere coperti nel rispetto dei parametri di zona. I relativi interventi edilizi devono essere assentiti entro e non oltre due anni dalla data di approvazione definitiva del presente PRG.