

PGT
2014

CONTRODEDOTTO



Comune di

ZEME

(Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole



PR_0

LE NORME
Disciplina dell'uso del suolo

Il Progettista:

Augusto Allegrini Ingegnere

Il Sindaco:

Gian Andrea Pagani

Il Segretario Comunale:

Maria Luisa Pizzocchero

COMUNE DI ZEME

Collaboratori:

Alberto Secondi

Francesco Mocchi

Adottato con delibera C. C. n° 09 del 29.08.2013

Approvato con delibera C. C. n° 6 del 10.02.2014

Pubblicazione B.U.R.L. serie _____ n° _____ del _____

augusto allegrini ingegnere

iscritto al n. 1398 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia

Studio: via Tasso, 94 - 27100 PAVIA Tel. e Fax :+39 0382 571453 e-mail: aallegrini@tin.it

Diritti d'autore riservati a norma di legge. Riproduzione totale o parziale vietata senza consenso scritto del progettista o degli aventi diritto.



SOMMARIO

SOMMARIO.....	1
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO 1. GENERALITA'	6
Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)	6
Art. 2 - Ambito di applicazione ed efficacia del Piano delle Regole	6
Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano delle Regole.....	7
CAPO 2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
Art. 4 - Parametri urbanistici ed ecologici.....	9
Art. 5 - Rapporti urbanistici ed ecologici.....	13
Art. 6 - Aree di pertinenza	14
Art. 7 - Perimetrazioni, distanze e altezze.....	15
CAPO 3. USI DEL TERRITORIO.....	18
Art. 8 - Generalità sulle destinazioni d'uso del territorio	18
Art. 9 - Usi del territorio	18
Art. 10 - Usi assimilabili per analogia	20
Art. 11 - Mutamento della destinazione d'uso.....	20
Art. 12 - Definizioni in materia di commercio	20
CAPO 4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	22
Art. 13 - Interventi sull'esistente.....	22
Art. 14 - Manutenzione ordinaria [M1].....	23
Art. 15 - Manutenzione straordinaria [M2].....	24
Art. 16 - Restauro [R].....	24
Art. 17 - Risanamento conservativo [Rc].....	25
Art. 18 - Ristrutturazione edilizia [Re]	25



Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica [Ru]	26
Art. 20 - Demolizione senza ricostruzione [D].....	26
Art. 21 - Nuova costruzione [Nc].....	26
Art. 22 - Opere di demolizione, reinterri e scavi	27
Art. 23 - Opere eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti.....	27
Art. 24 - Mutamento di destinazione d'uso	28
Art. 25 - Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate	28
Art. 26 - Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero	29
Art. 27 - Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie.....	29
Art. 28 - Realizzazione di opere interne	29
Art. 29 - Realizzazione di impianti tecnologici.....	29
Art. 30 - Realizzazione di pertinenze	29
Art. 31 - Realizzazione di volumi tecnici.....	30
Art. 32 - Realizzazione di parcheggi.....	30
Art. 33 - Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano.....	30
CAPO 5. NORME SPECIALI	31
Art. 34 - Adeguamento degli edifici preesistenti.....	31
Art. 35 - Inquinamenti.....	31
Art. 36 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua	31
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT	33
CAPO 1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE	33
Art. 37 - Modalità di attuazione del PGT.....	33
Art. 38 - Piani di lottizzazione.....	33
Art. 39 - Programmi integrati di intervento	36
Art. 40 - Convenzioni nei Piani Attuativi	43
Art. 41 - Intervento edilizio diretto	44



TITOLO III - PREVISIONI DEL PGT.....	46
CAPO 1. DIVISIONE IN ZONE	46
Art. 42 - Tessuti consolidati.....	46
Art. 43 - Ambiti di trasformazione.....	47
CAPO 2. TESSUTI CONSOLIDATI.....	48
Art. 44 - Tessuto storico (Ex zona omogenea A)	48
Art. 45 - Disciplina delle destinazioni d'uso	49
Art. 46 - Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio.....	50
Art. 47 - Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi.....	50
Art. 48 - Edifici monumentali a carattere storico ambientale (Ex zona omogenea A)	56
Art. 49 - Tessuto residenziale consolidato (Ex zona omogenea B)	56
Art. 50 - Tessuto residenziale consolidato di completamento (Ex zona omogenea B)	59
Art. 51 - Ambiti residenziali agricoli	61
Art. 52 - Tessuto produttivo consolidato (Ex zona omogenea D)	63
CAPO 3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	67
Art. 53 - Criteri generali per gli Ambiti di trasformazione.....	67
Art. 54 - Ambiti di trasformazione soggetti Piano di Lottizzazione convenzionato (PL)	67
Art. 55 - Ambiti di rimarginatura soggetti ad Intervento Diretto Convenzionato	68
Art. 56 - Ambiti di trasformazione soggetti ad intervento edilizio diretto.....	68
Art. 57 - Ambiti di trasformazione soggetti Programma Integrato di Intervento (PII)	69
Art. 58 - Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII) (Ex zona omogenea C)	69
Art. 59 - Zone di trasformazione produttiva (Ex zona omogenea D2)	71
CAPO 4. TESSUTO AGRICOLO ED AMBIENTALE.....	75
Art. 60 - Criteri generali per il tessuto agricolo ed ambientale	75
Art. 61 - Ambiti agricoli strategici: aree destinate all'agricoltura – aree di non trasformazione urbanistica	76
Art. 62 - Ambiti di consolidamento dell'attività agricola	79



Art. 63 - Ambiti agricoli speciali.....	79
Art. 64 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato.....	80
Art. 65 - Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche	80
CAPO 5. ZONE A VINCOLO SPECIALE	82
Art. 66 - Fasce PAI	82
Art. 67 - Zone per la viabilità stradale	82
Art. 68 - Fasce di rispetto stradale	83
Art. 69 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	83
Art. 70 - Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti	84
Art. 71 - Fascia di rispetto cimiteriali	85
Art. 72 – Zona ferroviaria e relativa fascia di rispetto.....	85
Art. 73 – Chioschi edicole e distributori di carburante	85
Art. 74 – Depositi GPL e GAS metano	86
Art. 75 – Fasce di rispetto oleodotti.....	86
Art. 76 – Zone di interesse archeologico.....	86
CAPO 6. ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....	87
Art. 77 - Piano dei servizi.....	87
Art. 78 - Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico	87
Art. 79 - Zone per attrezzature di interesse comune e servizi scolastici.....	89
Art. 80 - Zone per impianti tecnologici	90
Art. 81 - Zone per attrezzature civiche, sociali e religiose	91
Art. 82 - Zone a verde pubblico.....	92
Art. 83 - Zone a verde pubblico attrezzato per lo sport.....	92
Art. 84 - Zone a servizi per il tempo libero.....	92
Art. 85 - Zone per attrezzature cimiteriali.....	94
Art. 86 - Disposizioni concernenti il pubblico servizio di distribuzione di energia elettrica.....	94
CAPO 7. NORME TRANSITORIE.....	96



Art. 87 - Disposizioni per i piani urbanistici attuativi approvati.....	96
Art. 88 - Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia.....	96
Art. 89 - Immobili condonati	96
Art. 90 - Edifici in contrasto con il PGT.....	96
Art. 91 - Componente geologica del PGT	97
Art. 92 - Permessi e autorizzazioni precedenti l'adozione del piano	97
Art. 93 - Osservanza delle Leggi Regionali e Statali.....	97



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. GENERALITA'

Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)

1. Il Piano di Governo del Territorio, in seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a. il Documento di Piano (DP) – di durata cinque anni – che non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
 - b. il Piano dei Servizi (PS) le cui previsioni concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile;
 - c. il Piano delle Regole (PR) le cui indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 - Ambito di applicazione ed efficacia del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole:
 - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
 - d. individua, in ordine all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, definito dallo specifico studio allegato al PGT, norme e prescrizioni;
 - e. individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.



4. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d. altezze massime e minime;
 - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
 - h. requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
 - i. requisiti di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole, inoltre:
 - a. per le aree destinate all'agricoltura:
 1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente;
 2. recepisce i contenuti dei piani territorialmente sovraordinati;
 - b. per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
 - c. per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
6. Il Piano delle Regole detta la disciplina dell'uso del suolo – in ambito comunale - per ogni intervento che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
7. Il presente Piano delle Regole, integra e completa il proprio contenuto prescrittivo unitamente agli elaborati grafici connessi al Piano - di cui all'art.3 - anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente.
8. Il PGT ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale.

Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano delle Regole

- *PR_0 – LE NORME - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO;*
- *PR_01 - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO - Cartografia: Scenario Extraurbano sezione Nord, scala 1:5.000;*
- *PR_02 - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO - Cartografia: Scenario Extraurbano sezione Sud, scala 1:5.000;*
- *PR_3 - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO - Cartografia: Scenario Urbano, scala 1:2.000;*



- *PR_04 - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO - Cartografia: Tessuto storico - modalità di intervento, scala 1:1.000;*

1. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra tavole a scala differente, sono da intendersi come prevalenti le indicazioni contenute nella tavola a scala con denominatore più piccolo.
2. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra indicazioni contenute nelle cartografie e indicazioni contenute della Disciplina dell'uso del suolo, sono da intendersi come prevalenti quelle contenute nella *Disciplina dell'uso del suolo*.



CAPO 2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Parametri urbanistici ed ecologici

1. Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici specificati nei successivi commi.
2. **Superficie Territoriale [St].** Superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del Piano, comprensiva di tutte le aree fondiariae destinate all'edificazione e dell'aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, con la sola esclusione delle aree e degli spazi compresi in essa che siano già di uso pubblico, e delle eventuali aree destinate dal Piano alla rete principale della viabilità.
3. **Superficie fondiaria [Sf].** Superficie del lotto edificabile, costituito da uno o più mappali contigui catastalmente individuati come medesima proprietà e oggetto di unica domanda di autorizzazione o concessione; ovvero quella parte della superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, ottenuta detraendo dalla superficie territoriale (St) le aree per l'urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).
4. **Superficie per l'urbanizzazione primaria [S1].** Superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono necessario completamento all'edificazione. Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 44 comma 3 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni sono relativi alle seguenti opere:
 - a. strade;
 - b. spazi di sosta o di parcheggio pubblico;
 - c. rete fognaria ed opere annesse e connesse;
 - d. rete idrica;
 - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f. illuminazione pubblica;
 - g. spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni.
 - h. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

Per tutte le aree fabbricabili, e qualunque sia la destinazione d'uso (ad eccezione delle zone agricole), le presenti norme tecniche di attuazione subordinano ogni edificazione all'esistenza o all'esecuzione dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria.

5. **Superficie per l'urbanizzazione secondaria [S2].** Superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria. Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44 comma 4 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni sono relativi alle seguenti opere:
 - a. asili nido e scuole materne;
 - b. scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - c. mercati di quartiere;
 - d. presidi per la sicurezza pubblica;
 - e. delegazioni comunali;
 - f. chiese ed altri edifici religiosi;



- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- j. cimiteri.

6. **Superficie coperta [Sc].** Parte della superficie fondiaria (Sf) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra che abbiano copertura con intradosso ad una quota maggiore di 1,10 mt. da terra. E' inoltre compresa quella parte degli sporti e degli aggetti chiusi ed aperti che sporge più di m. 1,20 dal filo esterno del muro perimetrale. Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale, compresi i volumi tecnici o quelli destinati al ricovero di autoveicoli da realizzare fuori terra.

7. **Superficie lorda di pavimento [Slp].** La Superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in mq, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio con riferimento alla definizione di Sc misurate al lordo di tutti gli elementi verticali: murature, vano ascensore, scale, ballatoi di accesso, cavedi per impianti tecnici, soppalchi.

Comprende:

- a. la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b. le superfici degli aggetti, balconi, terrazze chiusi sui quattro lati anche a vetri e porticati a formazione di veranda;
- c. ai sensi della LR 15 luglio 1996, n°15 ("Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"), la Slp dei sottotetti si computa nel caso in cui l'altezza media ponderale risulti pari a 2,40 mt, escludendo dal computo le zone di sottotetto con altezza inferiore a 1,50 mt, come prescritto dal comma 6 dell'art.1 della legge regionale.

Dal computo della Superficie lorda di pavimento, è ammessa la detrazione (eccetto che nelle zone agricole di cui al successivo art. 24) di:

- a. porticati pubblici e di uso pubblico; i portici privati negli edifici residenziali; logge rientranti; balconi; terrazze; le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, etc.;
- b. spazi strettamente inerenti all'edificio quali autorimesse (fino al limite stabilito dalla LN 122/89), locali-caldaia, cantine, lavanderia, depositi ed altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano interrati o seminterrati, a condizione che l'altezza (soletta compresa) non ecceda di mt. 1,20 dalla quota determinata come al successivo articolo e la cui destinazione d'uso non comporti la permanenza, anche temporanea, di persone;
- c. dei locali accessori di cui sopra, qualora si rendesse necessario l'edificazione fuori terra allo scopo di consentire lo scarico naturale degli stessi nella fognatura comunale o a causa della presenza di acqua nell'immediato sottosuolo, detti locali accessori si intendono esclusi dal computo della Slp, purché la loro altezza netta interna, non sia superiore a mt. 2,40 e la quota dell'estradosso del loro solaio (soletta compresa) non superi i mt. 2,20 rispetto la quota 0,00 determinata come al successivo articolo.
- d. accessori e i box pertinenziali fuori terra, anche staccati dall'edificio, nella misura massima di del 20% della superficie lorda di pavimento edificabile (la quota eccedente il 20% verrà conteggiata nella Slp).



- e. i sottotetti non abitabili

8. Altezza massima degli edifici [H].

- a. Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Quest'ultima quota è misurata in orizzontale all'incrocio con il muro perimetrale ed al netto di sguinci e raccordi.
- b. Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite zona per zona.
- c. Per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 45% l'altezza viene calcolata secondo le modalità descritte al precedente punto a). Per gli edifici con copertura inclinata oltre il 45%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede alla media dell'intradosso delle linee di falda.
- d. Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure dell'altezza massima ammessa e dell'altezza media, a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 25% dell'intero perimetro del lotto; in questi casi, le altezze vanno misurate a partire dalla quota di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.
- e. Un rilevato funzionale alla riduzione delle pendenze delle rampe di accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerato ai fini delle misure sull'altezza ammessa e dell'altezza media, a condizione che il terreno riportato per la formazione del rilevato non superi 1,00 mt di altezza.
- f. L'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in 2,70 m, con possibilità di ridurre a 2,40 m nei corridoi, disimpegni e bagni.
- g. Per rustici, garage, centrali termiche, l'altezza minima interna è stabilita in 2,20 m. Negli edifici adibiti ad uso produttivo l'altezza minima interna è stabilita in 3,00 m, fatto comunque salvo il parere della competente autorità sanitaria.
- h. L'altezza massima all'estradosso del colmo più alto consentita per edifici accessori realizzati in aderenza di confine dovrà essere m 2,50.
- i. Ai fini del recupero abitativo dei locali di sottotetto, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e limitatamente agli edifici a due piani fuori terra esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, il valore di altezza, come sopra definito, non deve essere verificato. In questo caso saranno consentite anche modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde unicamente al fine di assicurare l'altezza media ponderale di metri 2,40. Per gli edifici aventi più di due piani fuori terra, esistenti alla medesima data, le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, sono ammesse purché nei limiti di altezza massima del fabbricato previste per le rispettive zone territoriali omogenee.

9. **Volume [V].** E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento S_{lp} dei singoli piani per le rispettive altezze lorde computate da pavimento a pavimento ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

10. **Superficie minima d'intervento [Sm].** Superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del Piano.



11. **Superficie a verde [Sv].** Parte della superficie fondiaria (Sf) da destinare alla naturale filtrazione del terreno vegetale, che non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione o opera, dentro o fuori terra, fissa o mobile, principale o accessoria, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.
12. **Superficie permeabile [Sp].** E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati, dentro o fuori terra, fissi o mobili, principali o accessori, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile del terreno.
13. **Distanza dei confini [Dc].**
- a. Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un corpo di fabbrica dai confini del lotto edificabile. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.
 - b. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.
 - c. Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal punto "a" di questo comma, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5,00, e ad una distanza minima di metri 6,00 dai fabbricati medesimi. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 2,50 di altezza (misurata all'estradosso della soletta), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.
 - d. Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori a metri 1,20 non si considerano.
 - e. E' consentita l'edificazione in fregio al confine con spazi privati di autorimesse private e di spazi accessori nelle zone residenziali di completamento, di cui al successivo art. 20, aventi altezza massima di 2,50 mt (misurata all'estradosso del colmo più alto) e con un'altezza minima interna di 2,20 mt; tale edificazione dovrà avere un'estensione non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi.
 - f. Qualora tali opere ricadano in zona A anche in regime di subdelega, sarà possibile la costruzione con copertura a due o più falde. Nei casi in cui tali costruzioni fronteggino anche solo in parte pareti finestrate di altri edifici, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 5,00.
 - g. Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà.
14. **Distacco tra edifici [De].**
- a. In tutte le zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio.



- b. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestate purché la prospicenza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00. La norma non si applica nel caso di scaffali di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge).
- c. Nelle zone A di cui al successivo Titolo II, Capo I, in caso di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tener conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

15. Arretramento dalle strade [As].

- a. Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie di ingombro del lotto edificabile (così come definito al punto 5 del presente articolo) da ciglio stradale delimitante la zona destinata alla viabilità, costituita dagli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti dunque, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e scarpate, spazi di parcheggio, ecc.
- b. Sono computabili al fine del raggiungimento dell'arretramento richiesto dal Piano, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata e di uso pubblico.
- c. Gli arretramenti minimi dei fabbricati dalle strade sono stabiliti zona per zona.
- d. Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dalle strade.
- e. Le distanze previste nel caso di piano attuativo e nel caso in cui particolari condizioni di allineamento giustificano una deroga ai valori previsti.
- f. L'ufficio tecnico comunale potrà altresì richiedere un maggior distacco dal ciglio stradale qualora ci fosse la necessità di realizzare o ci si trovasse in prossimità di una infrastruttura viabilistica di interesse sovracomunale.
- g. All'interno del centro abitato, le distanze minime dei fabbricati dalle zone destinate alla viabilità, fatte salve specifiche prescrizioni disposte nei successivi articoli delle presenti norme che disciplinano l'edificazione nelle varie zone e dalle tavole di azionamento del presente P.G.T., devono essere non inferiori a:
 - ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
 - ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
 - ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.
- h. Sono ammesse distanze inferiori a quelle su indicate nel caso d'intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.
- i. Alle norme sopra descritte fanno salvo le prescrizioni definite dal Nuovo Codice Stradale secondo la classificazione delle strade e la definizione delle fasce di rispetto e di salvaguardia così come indicato dagli elaborati del presente P.G.T.

Art. 5 - Rapporti urbanistici ed ecologici

1. **Indice di fabbricabilità territoriale [It].** Rapporto massimo tra volume costruibile (V) e superficie territoriale (St) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.



2. **Indice di fabbricabilità fondiaria [If].** Rapporto massimo tra volume costruibile (V) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.
3. **Indice di utilizzazione territoriale [Ut].** Rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) e superficie territoriale (St) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.
4. **Indice di utilizzazione fondiaria [Uf].** Rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano. Con Ufe si intende indice di utilizzazione fondiaria esistente sul lotto già edificato.
5. **Rapporto di copertura [Rc].** Rapporto massimo, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente.
6. **Rapporto verde [Rv].** Rapporto minimo, espresso in percentuale, tra superficie a verde (Sv) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente.
7. **Indice di permeabilità [Ip].** Rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.
8. **Densità arborea [A].** Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.
9. **Densità arbustiva [Ar].** Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Art. 6 - Aree di pertinenza

1. Aree, fondiarie e territoriali, utilizzate per l'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano e dai suoi strumenti di attuazione.
2. Un'area di pertinenza è satura quando sia stata esaurita la possibilità edificatoria derivante dall'applicazione su di essa degli indici urbanistici prescritti dal Piano.
3. L'esaurimento delle possibilità edificatorie esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, previo frazionamento, accorpamento ad altro lotto, passaggio di proprietà o altro, le relative aree di pertinenza.
4. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici.
5. Il proprietario ha l'obbligo di trascrivere, a propria cura e spese, il vincolo di pertinenza.
6. Si considera area di pertinenza degli edifici esistenti, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano, l'area di proprietà alla data di adozione dello stesso, costituita dall'insieme dei mappali contigui catastalmente individuati come appartenenti al medesimo proprietario.



7. Nel caso di mappali ad uguale destinazione di zona, appartenenti alla medesima proprietà, non contigui ma separati unicamente da una strada pubblica, le loro possibilità edificatorie non possono essere sommate e realizzate in modo diverso da come lo consentono gli indici di zona applicati separatamente sui singoli mappali, ovvero l'area di pertinenza non può comprendere al proprio interno strade pubbliche esistenti. E' tuttavia possibile la realizzazione dei parcheggi richiesti dalle norme di zona su un mappale appartenente alla medesima proprietà, posto in fregio alla strada pubblica avente uguale destinazione di zona del fabbricato di pertinenza, purché le aree interessate si fronteggino per almeno m 5.00, e sempre nel rispetto dei limiti di distanza e di rapporto prescritti per la zona.

Art. 7 - Perimetrazioni, distanze e altezze

1. **Confine amministrativo comunale.** Linea rappresentata negli elaborati di progetto del Piano delle Regole che definisce le aree amministrativamente comprese nel Comune di Zeme.
2. **Limite tessuto urbanizzato.** Linea rappresentata negli elaborati di progetto del Piano delle Regole (PR_01 e PR_02, PR_03) che definisce gli ambiti urbanizzati, o in fase di urbanizzazione, all'interno del territorio comunale.
3. **Limiti di distanza tra i fabbricati.** Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali sono stabilite dall'art. 9, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Fatte salve le distanze minime fra i fabbricati, è consentito realizzare nuovi edifici o ampliamento di edifici esistenti in allineamento con i fabbricati esistenti posti sui lotti limitrofi al lotto interessato a distanza non superiore a m. 200. Nel caso di edifici preesistenti posti a distanza diversa dalla strada, l'allineamento potrà essere effettuato alla distanza minima dell'edificio esistente più vicino alla strada.
4. **Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.** In tutti i "Tessuti consolidati" residenziali e in tutte gli "Ambiti di trasformazione" residenziali è prescritta una distanza minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00. Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti posti a distanze dai confini inferiori a quelle previste dalla presente *Disciplina dell'uso del suolo*, purché:
 - a) l'edificio preesistente sia posto ad almeno m. 1,5 dal confine,
 - b) la sopraelevazione sia finalizzata alla realizzazione di locali la cui altezza di interpiano consenta agibilità.E' ammessa inoltre la costruzione a confine ove risulti da atto registrato e trascritto l'impegno del confinante a costruire a confine, ovvero qualora preesista altro fabbricato a confine e purché l'altezza del nuovo edificio non superi quella dell'edificio preesistente. Nei "Tessuti consolidati" produttivi e negli "Ambiti di trasformazione" produttivi la distanza tra i fabbricati e il confine di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00; tale limite può essere ridotto a m. 0,00 nei confronti del lato confinante con eventuali aree libere di pertinenza dell'insediamento e di proprietà di terzi. Sono ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle indicate nei paragrafi precedenti nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica in cui tali distanze siano relative alle previsioni interne all'intervento stesso. In tutti i "Tessuti consolidati" e in tutte gli "Ambiti di trasformazione" è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e contestualità dell'edificazione sui lotti contermini.



5. **Altezze.** Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III capo II per i diversi "Tessuti consolidati" e per i diversi "Ambiti di trasformazione", in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.
6. **Fasce di rispetto stradale.** Fuori dal centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n.285 del 30.4.1992 e s.m.i., le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del DPR 16.11.1992 n. 495, così come modificato dall'art. 1 a) del DPR 26.4.1993, n. 147. Fuori dal centro abitato, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del DPR 16.11.1992 n. 495, così come modificato dall'art. 1 b) del DPR 26.4.1993, n. 147. All'interno del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n.285 del 30.4.1992, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 28 del DPR 16.11.1992 n. 495, così come modificato dall'art. 1 c) del DPR 26.4.1993, n. 147. All'interno del centro abitato, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 28 del DPR 16.11.1992 n. 495, così come modificato dall'art. 1 c) del DPR 26.4.1993, n. 147. In ogni caso sono fatte salve le eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione del precedente art. 4.15.g.
7. **Fasce di rispetto elettrodotti.** Si tratta dei volumi di rispetto generati dagli elettrodotti. La loro dimensione, ai sensi della legge vigente, è proporzionale alla potenza dell'infrastruttura. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto dovranno comunque essere rispettate le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare come riferimento le seguenti zone di rispetto di cui all'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.92:
 - a) linee a 380 KV = m 28 per ciascuna parte dell'asse linea;
 - b) linee a 220 KV = m 18 per ciascuna parte dell'asse linea;
 - c) linea a 132 KV = m 10 per ciascuna parte dell'asse linea.
8. **Fasce di rispetto depuratore.** Allo scopo di garantire la salute dei cittadini ed in conformità delle norme vigenti in materia ambientale, viene richiamato quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977, in merito alla edificabilità in prossimità dell'impianto di depurazione esistente. La presente *Disciplina dell'uso del suolo* prescrivono, in conformità alle richiamate disposizioni legislative, una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria della larghezza di m 100 su ogni lato. Detta prescrizione, individuata graficamente negli elaborati grafici del Piano delle Regole, ha valore tassativo. In questa zona sono vietati sia la costruzione di nuovi edifici che la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo. In questa zona sono ammesse esclusivamente costruzioni riguardanti l'impianto di trattamento.
9. **Aree di salvaguardia delle risorse idriche pozzi e sorgenti.** Nel caso di impianti relativi alle risorse idriche, quali sorgenti, pozzi o punti di presa dell'acquedotto, ai sensi del D.P.R. 236/1988 e s.m.i., è istituita una zona di rispetto di raggio pari a 200 m intorno al punto di captazione e una zona di inedificabilità di raggio pari a 10 m intorno al punto di captazione. Tale estensione può essere localmente ridotta in relazione alla situazione di vulnerabilità e di rischio della risorsa. All'interno delle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:



- dispersione, ovvero immissioni in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.



CAPO 3. USI DEL TERRITORIO

Art. 8 - Generalità sulle destinazioni d'uso del territorio

1. Con il termine "Usi del territorio" vengono definite e classificate le diverse destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone di PGT.
2. Con il termine "Destinazione d'uso" di un'area o di un edificio sono da intendersi il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
3. In relazione ai singoli usi del territorio, il Piano delle Regole può prescrivere quantità di parcheggio pertinenziale specifiche (PP) da realizzare anche in misura superiore a quanto prescritto dalla legge 122/89.
4. Nei casi in cui il Piano delle Regole prescriva il reperimento di parcheggi pertinenziali (PP) in misura superiore a quanto previsto dalla legge 122/89, tale prescrizione deve essere rispettata per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie.
5. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere l'obbligo di cui al comma 4, gli interventi e i mutamenti di destinazione d'uso sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.
6. Agli effetti del calcolo delle quantità di parcheggio pertinenziale verrà data indicazione zona per zona. Ove non compaia la prescrizione della quantità minima, è fatto comunque obbligo di osservare le disposizioni previste dalla legge 122/89.

Art. 9 - Usi del territorio

1. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per il tessuto storico, per i tessuti esistenti e di completamento, per le aree di espansione/trasformazione, per il tessuto agricolo e ambientale, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nella tabella seguente.



CATEGORIA	FUNZIONI	NOTE
U1	ABITATIVE	
U1/1	Abitazioni residenziali	
U1/2	Residenze e abitazioni collettive	Ammessa residenza per anziani
U2	TERZIARIE	
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato	
U2/2	Commercio al dettaglio, vendita + esposizione	
U2/3	Pubblici esercizi	
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)	
U2/5	Artigianato di servizio	
U2/6	Banche e sportelli bancari	
U2/7	Commercio all'ingrosso	
U2/8	Complessi direzionali	
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE	
U3/1	Artigianato produttivo e industria	
U3/2	Depositi e magazzini	
U4	AGRICOLE	
U4/1	Abitazioni agricole	
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari	
U4/4	Impianti zootecnici intensivi	
U4/5	Attrezzature agrituristiche	
U5	SERVIZI	
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative	
U5/3	Attrezzatura di interesse comune civile e religioso	
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero	
U5/5	Scuole dell'obbligo	
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali	
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche	
U5/8	Impianti tecnologici	

2. Negli articoli successivi del Titolo III, Capi I, II, III, relativi alle previsioni per il Tessuto storico, per i Tessuti esistenti e di completamento, per il Sistema agricolo e ambientale, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
3. Negli articoli successivi del Titolo III, Capo I art. 21 e art. 22-2 "Aree di Trasformazione " sono indicati gli Usi del territorio previsti, da definire su proposte delle proprietà formulate in sede di piano urbanistico attuativo.
4. Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a



quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione degli usi assimilabili spetta all'Ufficio tecnico comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 10 - Usi assimilabili per analogia

1. Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli previsti al precedente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.
2. Le possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia vale per tutti i "Tessuti consolidati".

Art. 11 - Mutamento della destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.
3. Nei Tessuti esistenti e di completamento di cui al successivo Titolo III, Capo I, il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, ma soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune ai sensi del T.U. in materia edilizia, purché gli stessi usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.
4. In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, purché gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.

Art. 12 - Definizioni in materia di commercio

1. Per quanto riguarda la normativa in materia di commercio occorre fare riferimento al Codice del Commercio della Regione Lombardia che disciplina le attività commerciali sul territorio e di cui si citano le definizioni utili alla consultazione delle presenti norme.
2. **Commercio all'ingrosso**: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
3. **Commercio al dettaglio**: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.



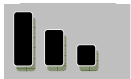
4. **Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale:** l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a:

- magazzini;
- depositi;
- locali di lavorazione;
- uffici;
- servizi;
- delimitazione delle vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
- superficie espositiva solo nel caso di esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) purché:
 - sia separata e distinta da pareti continue dalla superficie di vendita ancorché comunicante con la stessa;
 - il pubblico vi acceda, in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili;

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

5. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.
6. Il comune di Zeme non si è dotato di criteri per il rilascio di autorizzazione per le medie strutture di vendita e pertanto sul territorio comunale, se previsto dalla normativa di zona, saranno ammessi al più esercizi di vicinato (EV). La generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.



CAPO 4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 13 - Interventi sull'esistente

1. Gli interventi di seguito indicati (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005, nonché dal Testo Unico dell'Edilizia) si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle seguenti categorie normative:
 - a) **Manutenzione ordinaria [M1]**. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con quanto prescritto in questa *Disciplina dell'uso del suolo* e con i regolamenti comunali vigenti.
 - b) **Manutenzione straordinaria [M2]**. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
 - c) **Restauro [R] e Risanamento conservativo [Rc]**. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
 - d) **Ristrutturazione edilizia [Re]**. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Per questi interventi è ammesso l'aumento di superficie utile a condizione che sia conservato il volume esistente.
 - e) **Ristrutturazione urbanistica [Ru]**. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Per questi interventi è ammesso l'aumento di superficie utile a condizione che sia conservato il volume esistente.
 - f) **Demolizione senza ricostruzione [D]**. Per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia.



g) **Nuova costruzione [Nc].**

2. Si intendono invece per opere particolari:

- a) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- c) mutamento di destinazione d'uso
- d) realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate
- e) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero
- f) destinazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie
- g) realizzazione di opere interne
- h) realizzazione di impianti tecnologici
- i) realizzazione di pertinenze
- j) realizzazione di volumi tecnici
- k) realizzazione di parcheggi
- l) interventi di tutela e sviluppo del verde urbano

Art. 14 - Manutenzione ordinaria [M1]

- 1. Costituiscono, ai sensi del T.U. in materia edilizia, interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 2. La realizzazione di tali interventi è libera su tutto il territorio comunale ad eccezione dei casi previsti dall'art. 6 Legge 22 maggio 2010, n. 73.
- 3. A mero titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:
 - a) riparazione e rifacimento di pavimentazione, intonaci, tinteggiatura all'interno dei locali
 - b) riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni
 - c) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari
 - d) riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento nonché riparazione e rifacimento di impianti idraulici, igienico - sanitari, elettrici, ventilazione e condizionamento, di distribuzione gas, nonché di canne fumarie, di condotti di fognatura verticale, compresa l'esecuzione delle opere murarie connesse
 - e) riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne di cortili e cavedi allorquando siano mantenute e ripetute le stesse loro caratteristiche preesistenti
 - f) riparazione delle recinzioni



- g) ripassatura del manto di copertura dei tetti con sostituzione di elementi avariati sia nel manto, che alla piccola orditura (travetti e listelli) per tetti a struttura in legno
- h) riparazione e rifacimento dei torrini fumaio
- i) riparazione e rifacimento di manti impermeabili
- j) riparazione e rifacimento di isolamenti termo-acustici
- k) riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e simili
- l) riparazione alle strutture di balconi ivi comprese quelle formanti parapetto
- m) distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici
- n) esecuzione di rappezzi di intonaco sulle facciate esterne ed interne degli edifici
- o) riparazione di cornicioni di gronda
- p) ritinteggiatura o rifacimento del paramento esterno delle facciate a condizione che siano utilizzati materiali aventi analoghe caratteristiche e colori di quelli preesistenti
- q) sostituzione di serramenti esterni con altri di analoghe caratteristiche e colori
- r) sostituzioni di canali di gronda, tubi pluviali e simili con manufatti aventi analoghe caratteristiche di quelli preesistenti
- s) modifiche nelle dimensioni e ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative, purché in edifici non tutelati dalla L. 1089/39
- t) interventi che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici per gli edifici industriali ed artigianali.

Art. 15 - Manutenzione straordinaria [M2]

1. Costituiscono, ai sensi del T.U. in materia edilizia, interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del Dlgs. 42/2004, sono soggetti ai titoli abilitativi previsti dalle vigenti normative, ai sensi del T.U. in materia edilizia. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

Art. 16 - Restauro [R]

1. Gli interventi di restauro consistono, ai sensi del T.U. in materia edilizia, in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:



- a) il restauro o il ripristino degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri
 - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti
3. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del Dlgs. 42/2004, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera a) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

Art. 17 - Risanamento conservativo [Rc]

1. Costituiscono, ai sensi del T.U. in materia edilizia, interventi di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli edifici identificati da apposito retino sarà consentita la ristrutturazione interna.
2. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del Dlgs. 42/2004, sono soggetti ai titoli abilitativi previsti dalle vigenti normative, ai sensi del T.U. in materia edilizia. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

Art. 18 - Ristrutturazione edilizia [Re]

1. Costituiscono, ai sensi del T.U. in materia edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un



organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, sono soggetti a permesso di costruire.

2. Tali interventi possono essere realizzati anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio purché nei limiti volumetrici esistenti (senza sostanziali modifiche della localizzazione).
3. Nel caso in cui la totale demolizione e ricostruzione rispetti l'impronta al suolo dell'edificio demolito, non si applicano le norme relative alle distanze ed altezze di cui al precedente art.6.
4. Nel caso in cui la totale demolizione e ricostruzione non rispetti l'impronta al suolo dell'edificio demolito, dovranno essere applicate le norme relative alle distanze ed altezze di cui al precedente art. 6, ad eccezione degli interventi motivati dall'interesse pubblico (miglioramento della viabilità, della visibilità di un incrocio, ecc.).

Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica [Ru]

1. Costituiscono, ai sensi del T.U. in materia edilizia, interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire ed, eventualmente, a piano urbanistico attuativo.

Art. 20 - Demolizione senza ricostruzione [D]

1. La demolizione senza ricostruzione, che si applica prevalentemente all'interno del centro storico di cui al successivo Titolo III, Capo III, riguarda i manufatti estranei all'impianto storico originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico e in contrasto con il tessuto circostante.
2. Il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli edifici di cui fa parte l'edificio secondario è subordinato alla demolizione di quest'ultimo è inoltre fatto obbligo il ripristino dei luoghi e dei suoli.
3. Per detti edifici, individuati nell'Elaborato Modalità di intervento nel centro storico, è possibile recuperare la SIp traslandola all'interno dei cortili su cui insistono gli stessi.

Art. 21 - Nuova costruzione [Nc]

1. La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta a permesso di costruire o DIA, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.
2. Rientrano in tale categoria gli:
 - a) interventi di ampliamento, ovvero interventi riguardanti un complesso di opere che hanno lo scopo di realizzare un aumento di volume dell'organismo edilizio esistente mediante un incremento nella superficie coperta ed eventualmente in altezza dell'organismo edilizio stesso;



- b) interventi di sopraelevazione, ovvero interventi riguardanti un complesso di opere che hanno lo scopo di realizzare un aumento di volume dell'organismo edilizio esistente mediante un incremento in altezza dello stesso;
- c) interventi di demolizione, interventi riguardanti le opere necessarie a demolire in tutto o in parte un organismo edilizio, aventi come effetto una diminuzione di volume dello stesso.

Art. 22 - Opere di demolizione, reinterri e scavi

1. In base all'art. 7 della LN 94/82 e all'art. 60 della LN 497/96, sono soggette ad autorizzazione edilizia, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti del Dlgs. 42/2004 e s.m.i., le opere di demolizioni, di reinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Art. 23 - Opere eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti

1. Per barriere architettoniche si intendono:
 - a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea
 - b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti
 - c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.
2. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in conformità alla disciplina tecnica vigente a livello nazionale e regionale volta a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la visitabilità, e la visibilità degli edifici stessi ai soggetti portatori di handicap.
3. In base alla stessa normativa vigente la progettazione deve comunque prevedere:
 - a) gli accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servo scala
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe privi di gradini.
4. Tali interventi se realizzati all'interno degli edifici sono soggette a relazione asseverata di un progettista abilitato.



5. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del Dlgs. 42/2004, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera b) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

Art. 24 - Mutamento di destinazione d'uso

1. I cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà classificato nelle tipologie della ristrutturazione edilizia o del restauro e risanamento conservativo, secondo la disciplina legale propria.
2. Le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque risultare conformi alle presenti norme tecniche di attuazione ed alle indicazioni delle tavole di azionamento.

Art. 25 - Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate

1. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del Dlgs. 42/2004, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA). Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.
2. Tutte le recinzioni devono essere di altezza non superiore a 2,00 mt, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,70 mt, misurata dalla quota naturale del terreno sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.
3. Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intera superficie della recinzione e per tratti con lunghezza non superiore a 10,00 mt e non verso spazi pubblici.
4. I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno 1,50 mt, con adeguato smusso. I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 mt. Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.
5. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente all'interno della proprietà privata.
6. I muri di cinta esistenti, presenti in zona omogenea A in caso di manutenzione ordinaria e/o straordinaria potranno essere mantenuti in deroga alla presente norma e comunque nel limite della garanzia della sicurezza della circolazione veicolare.
7. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di 3,00 mt su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.



8. Nelle zone del sistema agricolo e ambientale di cui al successivo Titolo III, Capo VI, è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, che possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e senza muretto continuo solo nei casi di lotti edificati.
9. In queste zone sono comunque ammesse recinzioni costruite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.
10. La Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate potrà comunque essere sottomessa a prescrizioni specifiche connesse con esigenze di sicurezza della circolazione veicolare.

Art. 26 - Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero

1. Ai sensi dell'art. 7 della L. 94/82 sono soggette ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dal Dlgs. 42/2004, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.

Art. 27 - Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie

1. La realizzazione degli interventi su tali aree, purché non in zone vincolate, può essere subordinata a DIA o autorizzazione, ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera d) della L. 662/96.

Art. 28 - Realizzazione di opere interne

1. Tali opere possono essere eseguite liberamente ai sensi Legge 22 maggio 2010, n. 73, sempre che non siano sottoposte ai vincoli previsti dal Dlgs. 42/2004, a condizione che riguardino singole unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 N.1444, non modifichino la destinazione d'uso.

Art. 29 - Realizzazione di impianti tecnologici

1. Gli impianti tecnologici che non si rendano indispensabili a seguito della revisione di impianti esistenti, se realizzati su aree non vincolate del Dlgs. 42/2004, sono soggetti a DIA o ad autorizzazione, ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera e) della L. 662/96.

Art. 30 - Realizzazione di pertinenze

1. Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile le cose destinate in modo durevole a servizio o adornamento di un'altra cosa.
2. La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti del Dlgs. 42/2004.



Art. 31 - Realizzazione di volumi tecnici

1. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo dell'edificabilità ammessa, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposti ai vincoli previsti del Dlgs. 42/2004

Art. 32 - Realizzazione di parcheggi

1. Ai sensi della normativa vigente, i parcheggi di pertinenza sono realizzabili con DIA o autorizzazione nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato o al piano terreno dei fabbricati o in deroga alle norme dei piani urbanistici. purché non insistano su aree vincolate a livello paesaggistico ed ambientale.

Art. 33 - Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano

1. L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a metri 0,50, misurato a metri 1,00 dal piano di campagna), con esclusioni di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, è soggetto ad un nulla - osta dell'Ufficio tecnico comunale. Tale nulla - osta dovrà essere accompagnata da uno schema progettuale di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate.
2. L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione.
3. In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani urbanistici attuativi, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti dovranno prevedere il rispetto delle alberature di pregio esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.
4. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate; non meno dell'80% delle essenze utilizzate dovrà appartenere alle specie autoctone della zona; di queste, almeno il 70% dovrà essere a latifoglie.



CAPO 5. NORME SPECIALI

Art. 34 - Adeguamento degli edifici preesistenti

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT non rispondenti alle prescrizioni della presente *Disciplina dell'uso del suolo* non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in essa contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.
2. Sono comunque fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Art. 35 - Inquinamenti

1. Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.
2. In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale (Testo Unico), nello specifico per quanto detto nella Parte III e Parte V del citato Decreto.
3. Oltre che nella zona per servizi tecnologici, gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, tranne che nelle zone per i servizi pubblici residenziali e per servizi pubblici di interesse generale, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione.

Art. 36 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua

1. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze appartenenti al reticolo idrico principale sono vietate entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - 1) la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muraure che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - 2) gli scavi;
2. Sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore, sulle rogge e sui colatori principali sono vietate entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
 - 1) le piantagioni;
 - 2) lo smovimento di terreno.
3. Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.



4. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
5. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904.
6. Inoltre in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrologica (rogge e torrenti) e viene vietato qualunque intervento di deviazione, copertura e restringimento delle sezioni idrauliche libere.
7. Ai sensi del successivo art. 52 di questa Disciplina dell'Uso del suolo, restano in vigore i contenuti del Piano vigente dal titolo "Esercizio dell'attività di polizia idraulica di competenza comunale".



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT

CAPO 1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 37 - Modalità di attuazione del PGT

1. Il presente PGT si attua per mezzo di interventi urbanistici preventivi (Piani di Lottizzazione (PL), Programmi Integrati di Intervento (PII)) pubblici e privati, ed interventi edilizi diretti.
2. Gli interventi di cui comma 1 devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PGT indicate nelle planimetrie di progetto e contenute nella presente *Disciplina dell'uso del suolo*.

Art. 38 - Piani di lottizzazione

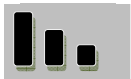
1. Al fine di consentire in modo organico lo sviluppo dei nuovi insediamenti, l'attuazione del PGT avviene mediante Piani di lottizzazione nelle zone e/o sulle aree specificatamente indicate negli elaborati grafici e nei casi previsti dalle presenti Norme, e della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale.
2. Il piano di lottizzazione consiste in elaborati grafici atti ad illustrare dettagliatamente le modalità di attuazione del PGT per il comparto edificatorio interessato, indicandone l'assetto planivolumetrico e definendo le scelte urbanistiche relative al sistema viario ed infrastrutturale in relazione alle esigenze del nuovo insediamento (sia esso residenziale, artigianale o commerciale ecc.) ma in modo organicamente connesso con il tessuto edilizio preesistente.
3. Dovranno essere rispettati i limiti quantitativi, le destinazioni d'uso e tutte le altre prescrizioni di zona, nonché le disposizioni di legge concernenti i rapporti fra le superfici fondiarie previste e le aree a standard, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di monetizzare la cessione delle aree a standard nei limiti di legge.
4. L'approvazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione del Piano e l'assunzione dei relativi oneri.
5. L'approvazione di tali Piani, a termine di legge, determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica "autorizzazione alla lottizzazione" che costituisce il presupposto per i successivi singoli permessi a costruire, il rilascio delle quali è subordinato alla verifica di conformità del progetto edilizio al P.L. approvato.



6. E' fatto obbligo a chi ottiene l'autorizzazione alla lottizzazione in caso di vendita di un lotto o di una frazione immobiliare, di trasferire agli acquirenti gli impegni assunti nei confronti dell'Amministrazione con la convenzione sopracitata, esplicitandoli negli atti di trapasso.
7. La documentazione necessaria a corredo dei Piani di lottizzazione deve essere costituita da:
 - a. Estratto del PGT comprendente le aree interessate e la relativa normativa di zona.
 - b. Estratto catastale autentico con le indicazioni delle aree interessate dal P.L. e con l'elenco delle proprietà e relativi titoli.
 - c. Planimetria quotata dell'area d'intervento allo stato di fatto, almeno in scala 1:500, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, e di verifica della misurazione sul terreno, con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria e/o superficie utile edificabile in base alle norme di zona, nonché' delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 - d. Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente la suddivisione in lotti (ove si preveda il frazionamento) o in aree di competenza dei singoli edifici, con le loro dimensioni e per ogni lotto o singola area la tipologia, il volume o la superficie utile edificabile, il rapporto di copertura, l'altezza massima, ecc. La sommatoria dei volumi o delle superfici utili ed edificabili dovrà essere contenuta entro i rapporti di densità territoriale o di utilizzazione territoriale, prescritti per la zona.
 - e. L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere integrata, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione o l'uso degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati. La planimetria dovrà anche identificare e quantificare con opportune misure le aree richieste per le urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al successivo titolo III.
 - f. La rappresentazione generale delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici atti a definirne la consistenza e le caratteristiche;
 - g. La relazione tecnica generale illustrante i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano di lottizzazione.
 - h. Schema di convenzione di cui al successivo art.19 contenente l'impegnativa con la quale i lottizzanti



- dichiarino di eseguire direttamente o di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, secondo le disposizioni contenute negli articoli seguenti.
- i. Preliminare di accordo intervenuto con l'ENEL o altra impresa fornitrice di energia elettrica ai sensi di quanto disposto in merito nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 13/1/1970 n.227, ovvero dichiarazione sostitutiva del progettista e delle ditte lottizzanti circa l'impegno ad osservare ogni prescrizione in merito disposta dai suddetti enti.
 - j. Relazione tecnica ai fini di quanto previsto dal D.lgs 152/2006 e s.m.i. in materia di scarichi degli insediamenti civili e produttivi.
 - k. Relazione geologica per gli ambiti ricadenti in classe 2 e 3 nella "carta della fattibilità geologica delle azioni di piano e classi di fattibilità del nuovo PGT" dello studio geologico allegato al PGT.
8. L'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere anche per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto delle costruzioni nella zona di lottizzazione.
9. Qualora non sia espressamente escluso dal piano attuativo, e' possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.
10. In caso di inerzia dei proprietari interessati, accertata nei modi di legge, l'Amministrazione Comunale può promuovere la compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.
11. Il progetto di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate, con invito a dichiarare entro congruo termine se intendono attuarlo rimborsando al Comune le spese sino ad allora sostenute.
12. Ove i proprietari non siano consenzienti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di variare il progetto in conformità con le eventuali richieste degli interessati o di procedere mediante espropriazione all'attuazione diretta dal piano.
13. Le disposizioni che precedono sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo accettato di presentare un progetto di lottizzazione, non lo abbiano presentato in modo completo nel termine assegnato, o lo abbiano presentato con previsioni difformi rispetto alle norme degli strumenti urbanistici vigenti.



Art. 39 - Programmi integrati di intervento

1. Nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano si promuove la formazione di programmi integrati di intervento – PII - al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale.
2. Il programma integrato di intervento è un piano attuativo caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:
 - a. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica. Per destinazione si deve intendere il complesso di usi principali complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti dal PII.

La pluralità di destinazioni va, pertanto, intesa come compresenza nel PII di interventi destinati ad usi diversi.

La pluralità di funzioni va, invece, riferita all'insieme degli obiettivi che il programma persegue, tra i quali sono ad esempio da ricomprendere, oltre a quelli destinati alla residenza, commercio, funzioni terziarie e direzionali, attività produttive, ecc., altresì quelli legati alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (infrastrutture per la mobilità, servizi scolastici, socio-sanitari. Uffici postali, ecc.) e quelli relativi alla riqualificazione ambientale (essenzialmente finalizzati a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore – aria, acqua, suolo, rumore), nonché naturalistica e paesistica (ad esempio: sistemazione di aree a verde).

- b. compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento: la norma si riferisce prevalentemente alla gestione e alla modalità di attuazione del PII e vuole coniugare il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni con l'aspetto più marcatamente gestionale ed operativo, favorendo, tra l'altro il concorso di più soggetti operatori (privati, pubblici, della cooperazione sociale ecc.) e di modalità di finanziamento miste (pubblico/private).

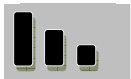
Nel programma potranno dunque essere ricomprese, organicamente, tutte le tipologie edilizie (ad esempio: edificazione a schiera o a condominio, ecc.) e gestionali (ad esempio: edilizia libera, convenzionata, agevolata, ecc.), nonché tutte le modalità d'intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione).



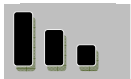
Inoltre, il Programma può prevedere la realizzazione ed il potenziamento dei servizi primari e secondari nelle diverse possibilità offerte dall'articolazione del Piano dei Servizi.

c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. La rilevanza territoriale ai fini della riorganizzazione urbana, è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo. Il programma acquista rilevanza territoriale, non necessariamente sulla base della sua estensione, ma soprattutto per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito, urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati (risolvendo, ad esempio, situazioni territoriali obsolete, di degrado, di carenza di servizi, o apportando miglioramenti ambientali, ecc.); oppure per il carattere strategico (dal punto di vista della localizzazione o significatività nel contesto urbano) dell'area di intervento.

3. Il PII può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.
4. Il PII si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.
5. Il PII persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse.
6. I programmi integrati di intervento devono assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura prevista dalla vigente legislazione.
7. Il rispetto della dotazione minima di cui al comma 6 è verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntivi, introdotti dal programma integrato di intervento rispetto a quelli esistenti.
8. Qualora il programma integrato di intervento abbia ad oggetto aree in tutto o in parte destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e ne preveda una differente utilizzazione, esso deve assicurare il recupero contestuale della dotazione di spazi pubblici in tal modo venuta meno.
9. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree di cui ai commi, 7 e 8, possono essere soddisfatti mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo programma, qualora le caratteristiche dell'ambito considerato non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero il comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del programma o comunque contigue a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico.



10. In luogo della cessione di aree, così come disciplinata al comma 9, il PII può prevedere, in alternativa alla monetizzazione delle dotazioni di cui al comma 6, l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo [realizzato con riferimento al Prezziario Opere Edili della Provincia di Pavia Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pavia, nell'aggiornamento disponibile alla data di adozione del PII], sia pari almeno a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute aumentato del 12,50%. Il criterio di equivalenza tra opere sostitutive, la cessione e standard urbanistici, dovrà essere motivatamente evidenziato nel PII in relazione alle caratteristiche e alla tipologia delle opere stesse ed in considerazione del loro valore venale.
11. Nel caso in cui il PII preveda la monetizzazione, la convenzione di cui ai successivi articoli, dovrà contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree o fabbricati specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.
12. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al comune proposte di programmazione integrata, anche sulla scorta dei contenuti del presente documento di inquadramento. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento. In caso di disponibilità solo parziale di questi ultimi si prevede la possibilità di avvalersi della vigente disciplina dei comparti edificatori.
13. I programmi integrati di intervento possono essere attivati anche attraverso l'utilizzo del project financing.
14. Ai fini dell'adozione o promozione da parte del comune il PII deve obbligatoriamente essere corredato con la documentazione sotto elencata (secondo i disposti all'art. 91 comma 2 della LR 12/05 e s.m.i.):
 - a. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali.
 - b. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, da fornire anche su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti (Secondo le indicazioni fornite dal servizio strumenti integrati urbani e territoriali della Direzione Generale Territorio ed Edilizia Residenziale).



- c. Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500 1:1.000 o 1:2.000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- d. Riferimento alle tavole di PGT vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui al successivo comma 15 del presente articolo.
- e. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere. Nell'ambito del progetto planivolumetrico dovranno essere esplicitati, ai sensi della legislazione vigente quali elementi e componenti tipologiche abbiano carattere essenziale, e siano quindi insuscettibili di formare oggetto di varianti al PII.
- f. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile, a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
- g. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- h. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- i. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di:
 - programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PII suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;



- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica.
- j. Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzia in particolare:
- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- k. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.
- l. Nei casi in cui il PII comporti variante urbanistica dovrà essere allegata nei casi previsti dalle circolari attuative della apposita perizia geologica da redigersi secondo le modalità in esse indicate.
- m. Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel PII rientrino in una delle ipotesi di cui all'Atto di indirizzo e coordinamento in materia di V.I.A. regionale, si rammenta che ai fini dell'espletamento procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al PII l'apposito studio previsto dalla normativa stessa.
15. A corredo di eventuale proposta iniziale da inoltrare all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:
- a. schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al precedente punto 4
 - b. relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale
 - c. relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
16. È in facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere motivatamente eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito d'intervento.
17. Il procedimento di approvazione dei programmi integrati di intervento conformi alla strumentazione urbanistica vigente è attivato dalla giunta comunale mediante specifica deliberazione esecutiva da depositarsi, con i relativi allegati, per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale affinché



chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio, nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale; nei successivi quindici giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.

18. Decorso tale termine, il PII e relativi allegati sono approvati dal consiglio comunale con propria deliberazione, che deve prendere in esame tutte le osservazioni pervenute, motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte.
19. Sono fatti salvi i casi previsti all'art. 92, comma 4, della LR 12/2005 e s.m.i. per i quali si applicano le procedure di approvazione previste dalla medesima legge regionale.
20. Possono essere approvati programmi integrati di intervento anche in variante al PGT; in tali casi si applica le procedure di approvazione disciplinate dalla LR 12/05 e s.m.i..
21. Al fine di evidenziare il rapporto con le previsioni del PGT, alla deliberazione di approvazione del programma integrato di intervento è allegata una tavola recante l'individuazione dell'ambito compreso nel programma integrato stesso con indicazione delle funzioni insediate, delle volumetrie e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate agli atti del PGT. Il PII al fine di dimostrare la propria conformità alle previsioni, alle azioni e alle norme di PGT deve allegare adeguata documentazione comprovante detta conformità.
22. Qualora il programma integrato di intervento modifichi i criteri e gli indirizzi contenuti nel documento di piano e nel presente piano delle regole, il consiglio comunale, con deliberazione analiticamente motivata, assume le proprie determinazioni in sede di ratifica dell'accordo di programma nei casi di applicazione del comma 4, ovvero in sede di adozione dello stesso nei casi di applicazione del comma 8 dell'art. 92 della LR 12/05 e s.m.i..
23. Per l'attuazione del PII deve essere sottoscritta tra i soggetti attuatori ed il comune una convenzione avente i contenuti stabiliti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel PII.
24. Lo schema di convenzione dovrà prevedere idonee garanzie finanziarie (fidejussioni bancarie o assicurative) di valore almeno pari all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, incrementato eventualmente dalle variabili prevedibili (ad esempio: eventuali interessi per il ritardo, variazione dei prezzi, le modalità di collaudo, spese sostenute dall'Amministrazione, etc.), al fine



di assicurare l'effettiva esecuzione delle opere stesse, in sintonia con quanto previsto dalla relazione economica, di cui al precedente comma 15, parte integrante della documentazione del PII.

25. Con la medesima convenzione o con ulteriore specifico atto devono essere stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate e/o gestite dai soggetti privati ai sensi della comma 2 dell'art. 93 della LR 12/05 e s.m.i., in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, di trasferimento a terzi e le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune.
26. Qualora sia necessario in relazione all'entità od alla rilevanza del PII, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati.
27. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del PII senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione di cui al precedente comma 24, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al PII; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.
28. Qualora l'inerzia o il rifiuto di sottoscrizione derivi dal comune o comunque da soggetto pubblico partecipante al programma, il privato potrà esperire le ordinarie procedure previste dalla normativa e prassi giurisprudenziale vigente per la formazione di silenzio rifiuto suscettibile di impugnativa avanti i competenti organi giurisdizionali.
29. Per l'approvazione di varianti al PII, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione (art. 14 LR 12/05 e s.m.i.).
30. Qualora il programma sia stato approvato tramite accordo di programma, la competenza ad approvarne le varianti spetta, peraltro, al collegio di vigilanza previsto dall'art. 27 LN 142/90.
31. Nel caso di programmi Integrati di Intervento da attuarsi in variante di PGT, la variante relativa sarà promossa dall'Amministrazione Comunale imputando i costi derivanti dalla progettazione al soggetto proponente.
32. In ogni caso eventuali atti relativi al perfezionamento di convenzioni attuative e/o verifiche sui comparti assoggettati a PII, potranno essere sviluppati dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto proponente.



Art. 40 - Convenzioni nei Piani Attuativi

1. Ai sensi di legge, il rilascio dell'autorizzazione ai Piani attuativi (PL, PII) di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una Convenzione che preveda:
 - a. l'esecuzione a spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
 - b. le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c. le modalità ed i tempi per l'esecuzione a spese delle proprietà della rispettiva quota parte delle opere per l'urbanizzazione secondaria o per allacciare la zona ai pubblici servizi previsti dal P.G.T. o comunque indispensabili;
 - d. i termini di ultimazione e le successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
 - e. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi dalla convenzione, in misura non inferiore al 100% del costo preventivato delle opere da eseguirsi;
 - f. l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla loro definitiva cessione all'Amministrazione Comunale;
 - g. l'assunzione dell'obbligo da parte del lottizzante di non mutare le destinazioni degli edifici senza concessione rilasciata dal Comune.
2. Alla convenzione dovranno inoltre essere allegati:
 - a. l'intero Piano attuativo come descritto agli articoli precedenti;
 - b. nel caso che il Piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.
3. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle previsioni del PGT ed ai propri programmi di attuazione. La quota parte di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità in volume o superficie utile degli edifici previsti dal Piano di lottizzazione.
4. In caso di monetizzazione delle aree a standard, la convenzione specificherà le forme ed i tempi per il versamento al Comune delle relative somme. La convenzione deve essere registrata e trascritta a cura e spese delle proprietà richiedenti.



5. Nel caso di inadempienza da parte del lottizzante agli obblighi assunti con l'Amministrazione Comunale, questa, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire d'ufficio, in tutto o in parte, le opere non eseguite dal titolare della lottizzazione, a spese dello stesso o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota non superiore al 15% dell'importo delle opere a titolo di rimborso spese di progetto e generali; tali somme saranno prelevate dal deposito cauzionale costituito a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione.
6. Lo svincolo della cauzione sarà applicato su autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnica e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno il 60% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e a spese del lottizzante. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
7. Le opere di collaudo devono essere effettuate entro 3 mesi dal compimento delle opere.

Art. 41 - Intervento edilizio diretto

1. Per intervento si intende ogni intervento urbanistico – edilizio di attuazione del Piano, soggetto a rilascio di Permesso di costruire, che, per quanto previsto dalla vigente legislazione statale e regionale nonché dalle presenti Norme, non richiede la preventiva formazione di un Piano urbanistico attuativo.
2. Gli interventi diretti riguardano in generale le opere che comportano edificazione, riedificazione o trasformazione dell'edificato, o comunque dell'uso del suolo e del sottosuolo, che abbiano rilievo urbanistico e siano configurabili come interventi di attuazione del Piano regolatore generale, quali ad esempio: opere di urbanizzazione, interventi di ristrutturazione, di demolizione, di ricostruzione o di nuova edificazione, modificazione nelle destinazioni d'uso, opere di arredo urbano, di sistemazione di spazi esterni, di sistemazione a verde, di recinzione permanente.
3. Gli interventi diretti sono soggetti al rilascio di Permesso di costruire con le modalità previste dalla normativa vigente.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti al solo preavviso da parte dell'operatore all'Amministrazione Comunale, da effettuarsi almeno 10 giorni prima dell'intervento.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi della normativa vigente.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.



7. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.
8. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o ad autorizzazione edilizia o a Denuncia di Inizio Attività sono soggetti rispettivamente alla medesima concessione o autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio Attività.
9. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili senza opere edilizie, nei tessuti esistenti e di completamento ammessi dalla normativa specifica di zona, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'avente titolo al Comune ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse la cui superficie lorda di pavimento non superi i 150 mq, per i quali la comunicazione non è richiesta.
10. In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, consentito per gli Usi con uguale Carico urbanistico Cu, sempre che gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.



TITOLO III - PREVISIONI DEL PGT

CAPO 1. DIVISIONE IN ZONE

Art. 42 - Tessuti consolidati

1. Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone denominate "Tessuti consolidati", di cui al successivo Capo II, come risulta dagli elaborati di progetto PR_01, PR_02, PR_03 e PR_04.
2. Per "Tessuto consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
3. Nei successivi articoli di cui al Capo III del presente Titolo, per ogni Tessuto consolidato vengono definiti:
 - a) la normativa funzionale;
 - b) i parametri urbanistici ed edilizi;
 - c) le modalità di attuazione.
4. **Normativa funzionale.** Nella normativa funzionale vengono indicate le destinazioni d'uso (ossia il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio), suddivise in:
 - a) *destinazioni d'uso principali*: corrispondono alle destinazioni d'uso che caratterizzano ogni zona. Esse possono utilizzare la totalità della Su ammessa;
 - b) *destinazioni accessorie o compatibili o complementari*: corrispondono alle destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale. Esse possono utilizzare solo la percentuale indicata per ogni zona, ovvero, laddove questa non sia espressamente indicata, una percentuale complessiva pari al 50% della Su ammessa per la zona.
 - c) *destinazioni d'uso non ammesse*: corrispondono alle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche della zona e, come tali, inammissibili. Tutte le destinazioni d'uso non precluse esplicitamente sono ammissibili.

Nel caso di intervento preventivo il parametro dovrà essere verificato in relazione alla complessiva edificazione prevista.

5. **Parametri urbanistici ed edilizi.** L'indice di Utilizzazione fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi vale anche per gli interventi di saturazione dell'edificabilità dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti. In caso di demolizione con ricostruzione, l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è pari a quello esistente (Ufe), quando questo è maggiore dell'indice Uf previsto per i nuovi interventi; in caso contrario l'indice applicabile è pari ad Uf.



6. **Modalità di attuazione.** Nei "Tessuti consolidati" il PGT si attua di norma per intervento edilizio diretto, salvo quanto altro previsto negli specifici casi raffigurati dagli elaborati grafici di progetto.

Art. 43 - Ambiti di trasformazione

1. Per "Ambiti di trasformazione" si intendono specifici ambiti urbani, individuati negli elaborati grafici di progetto (DP_01, DP_02, DP_03, PR_01, PR_02, PR_03).
2. Tali ambiti possono riguardare aree già costruite totalmente o parzialmente, e aree prevalentemente o del tutto libere da edifici.
3. All'interno degli "Ambiti di trasformazione" il PGT prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalla presente *Disciplina dell'uso del suolo*.
4. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante:
 - a) intervento urbanistico preventivo (PL e PII), qualora sia espressamente indicato da apposita perimetrazione negli elaborati grafici di progetto (DP_01, DP_02, DP_03, PR_01, PR_02 e PR_03).
 - b) intervento edilizio diretto negli altri casi.
5. Gli ambiti di trasformazione sono normati dal Capo 4 del Titolo 3 di questa *Disciplina dell'uso del suolo*.



CAPO 2. TESSUTI CONSOLIDATI

Art. 44 - Tessuto storico (Ex zona omogenea A)

1. Il PGT identifica negli elaborati analitici e di progetto con apposita perimetrazione l'ambito del tessuto storico, che presenta valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare. In esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
2. Tale ambito ricomprende al proprio interno la zona del tessuto storico e le Attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui al presente Titolo III, che ricadono all'interno di tale perimetrazione.

3. Modalità di attuazione degli interventi:

In queste zone il PGT si attua in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente (permesso di costruire, denuncia di inizio attività), da applicarsi alle unità minime di intervento.

4. Unità minime di intervento:

Il PGT definisce gli interventi da attuarsi nel tessuto storico, prevedendo apposite modalità di intervento sugli edifici ricompresi all'interno del tessuto storico, individuato secondo i criteri previsti dalla normativa vigente.

5. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (M1 ed M2) non è previsto alcun limite dimensionale agli interventi.
6. Per gli interventi di Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), Ristrutturazione edilizia (Re), l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali, comprese le aree pertinenziali, interessate dall'intervento.
7. In deroga a quanto precedentemente espresso, sono consentiti interventi su parte dell'unità minima previo parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica comunale. Le deroghe dovranno comunque essere concesse nei casi in cui particolari situazioni proprietarie e/o morfologiche - tipologiche degli edifici consentano interventi limitati a porzioni dell'unità minima di intervento. In ogni caso, tali interventi dovranno:
 - a. riguardare una parte significativa (quantitativamente, morfologicamente e tipologicamente) dell'unità minima di intervento;
 - b. salvaguardare e/o ripristinare le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie – soprattutto esteriori degli edifici.

Gli interventi successivi al primo dovranno a questo adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato, organico ed integrato.

8. Gli interventi relativi alle unità minime di intervento dovranno inoltre rispettare le disposizioni di carattere generale e la disciplina degli usi di cui ai precedenti articoli delle presenti norme.

**Art. 45 - Disciplina delle destinazioni d'uso****1. Destinazioni d'uso funzionali.**

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

Nella seguente tabella sono elencate le funzioni con indicazione di quelle ammesse (A), non ammesse (N/A) e gli usi regolati come percentuale sulla superficie lorda di pavimento complessiva (% slp). Ulteriori limiti sono fissati per le attività commerciali in termini di Superficie di Vendita (Sv)

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali	x			
U1/2	Residenze e abitazioni collettive	x			
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato	x		20% slp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$
U2/2	Commercio al dettaglio, vendita + esposizione	x		20% slp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$, $S_{e_{\max}} = 8 \times S_v$
U2/3	Pubblici esercizi	x		20% slp	
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)	x		20% slp	
U2/5	Artigianato di servizio	x		20% slp	
U2/6	Banche e sportelli bancari	x		20% slp	
U2/7	Commercio all'ingrosso		x		
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole	x			
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione	x			
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari	x			
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	x		20% slp	
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative	x		20% slp	
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso	x		20% slp	
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero	x		20% slp	
U5/5	Scuole dell'obbligo	x		20% slp	
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali	x		20% slp	
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche	x		20% slp	
U5/8	Impianti tecnologici		x		



Usi non ammessi: Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

2. L'uso U2/5 è previsto con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa vigente. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
3. Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole
4. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.
5. La realizzazione di piscine scoperte è ammessa nel tessuto storico residenziale previa redazione di titolo edilizio abilitatorio, secondo la vigente normativa.

Art. 46 - Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio

1. Per le aree scoperte di pregio sono previste specifiche modalità di intervento (da attuarsi attraverso le Unità minime di intervento finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni cortilizie, di seguito indicate e specificatamente individuate negli elaborati grafici.
2. *Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale:* per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.
3. Nel caso di semplici spazi aperti privati, privi delle valenze di cui ai commi precedenti sarà possibile la realizzazione di box pertinenziali nei limiti previsti dalle vigenti norme.

Art. 47 - Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi

1. Il PGT definisce la classificazione qualitativa degli edifici del tessuto storico nell'elaborato grafico *PR_4 - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – IL TESSUTO STORICO*. Tale classificazione individua sei categorie di edifici:
 - a. Edifici di pregio architettonico (nessun vincolo presente)
 - b. Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo
 - c. Edifici soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria
 - d. Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia
 - e. Edifici soggetti a recupero edilizio rustici e accessori



1. La classificazione - di cui al comma precedente – assegna agli edifici del tessuto storico la loro valenza interventuale:
 - a. Edifici soggetti a vincolo: sono gli edifici – ed eventualmente le loro pertinenze – che si distinguono per il loro pregio architettonico a livello locale, pur non figurando tra gli edifici vincolati. Gli interventi ammessi sono quelli connessi al mantenimento delle caratteristiche storiche e della tradizione; gli interventi su questi edifici non sono liberi ma subordinati a permesso di costruire.
 - b. Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo: sono gli edifici – ed eventualmente le loro pertinenze – di cui al comma precedente, sui quali può gravare un vincolo sovraordinato ai sensi della vigente normativa. Gli interventi ammessi sono di restauro e risanamento conservativo, connessi al mantenimento delle caratteristiche storiche e della tradizione.
 - c. Edifici soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria: sono quegli edifici per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi delle presenti norme e della vigente legislazione nazionale e regionale.
 - d. Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia: sono quegli edifici per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ai sensi delle presenti norme e della vigente legislazione nazionale e regionale.
 - e. Edifici soggetti a ristrutturazione con prescrizione: sono quegli edifici, che per loro pregio e immagine nell'ambito del tessuto storico e ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia; quest'ultima con la limitazione di mantenere le altezze preesistenti e le caratteristiche morfologiche di facciata e copertura esistenti.
 - f. Edifici soggetti a recupero edilizio rustici e accessori: sono quegli edifici censiti nella tavola PR_3, per i quali è possibile recuperare i rustici e/o gli accessori, al fine di completare la cortina edilizia presente; possono essere realizzati interventi come al comma d) ai sensi delle presenti norme e della vigente legislazione nazionale e regionale.
2. Le prescrizioni seguenti valgono per tutti gli interventi ammessi nell'ambito del tessuto storico.
 - 2.1 *Vincolo d'impianto- Fronti di pregio*
 - a. è fatto obbligo per tutti gli interventi relativi agli ambiti individuati nell'elaborato PR 1 di mantenere, ove possibile, l'allineamento dei fronti edilizi.
 - b. è fatto obbligo di conservare i fronti principali degli edifici individuati negli elaborati, che pur non costituendo episodi eccezionali sotto il profilo architettonico e storico, presentano fronti di valore significativo per l'assetto tipologico e ambientale del tessuto storico.
 - c. In linea generale, non possono pertanto essere modificate le partiture delle facciate, le



aperture e le eventuali cornici marcapiano o i decori ornamentali, così come devono essere conservati gli infissi e le porte esterne originali, le direzioni delle falde e le pendenze delle coperture.

- d. Nel rispetto della cultura lombarda, potranno essere consentiti interventi di modifica delle coperture esistenti al fine di riallineare i fronti esistenti, previa presentazione del progetto in oggetto alla Commissione del Paesaggio, e relativo esito positivo.
- e. Negli edifici, nei quali sono state compromesse le caratteristiche architettoniche originarie, gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle stesse. Si devono, inoltre, impiegare materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale.
- f. Sarà comunque possibile variare le altezze massime di gronda per obbligate necessità igienico - edilizie di altezza interna del piano, da valutare, per ogni caso, in sede di rilascio autorizzativo.

2.2 *Aperture nelle facciate*

È consentito, per gli interventi che non siano soggetti a "Restauro", "Risanamento conservativo", di mutare le aperture esistenti nelle facciate, modificando disegno e dimensioni, con la possibilità di inserire delle logge, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici. Le nuove aperture non potranno comunque avere forma dimensioni dissimili dalle esistenti e non alterare i rapporti consolidati tra vuoti pieni.

2.3 *Superfettazioni esistenti*

E' fatto obbligo di eliminare tutte le superfettazioni esistenti non armonizzate con gli edifici originari e realizzate con materiali, forme e tipologie non coerenti con le caratteristiche del tessuto storico, costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di logge, ballatoi, balconi e porticati.

2.4 *Passaggi pubblici e privati*

E' fatto divieto di chiudere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici e cortili ed altri spazi di pertinenza.

2.5 *Parchi, giardini ed orti esistenti*

E' fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a parco, giardino ed orto con la facoltà di trasformare gli orti in giardini e viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti è rigorosamente vietato



tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati. Le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.

2.6 *Aree inedificate esistenti*

E' fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a cortile. Per le nuove pavimentazioni, ammesse soltanto per quelle parti strettamente necessarie alla manovra ed al parcheggio degli autoveicoli, sono ammessi i ciottoli di fiume, la beola, il porfido e le altre pietre, la terracotta o altri materiali previo consenso dell'Ufficio Tecnico o della Commissione del Paesaggio. Gli interventi di sistemazione successivi al primo, realizzati all'interno dell'Unità urbanistica, dovranno adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato e organico. E' ammessa la sistemazione a verde degli spazi non pavimentati. La superficie permeabile non potrà essere in nessun caso inferiore al 25% della superficie fondiaria del lotto.

2.7 *Aree scoperte di risulta*

E' fatto obbligo di sistemare a verde le aree scoperte. Dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di un albero e di due gruppi di specie arbustive ogni 100 mq di area scoperta del lotto. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle relative visuali.

2.8 *Materiali prescritti*

In tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio. Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di Restauro e Risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi:

- a. per le coperture: l'uso del coppo in laterizio;
- b. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in serizzo o altra pietra locale non levigata. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.

Il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali:

- a. per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e/o alluminio e di imposte in legno e/o alluminio del tipo a persiana con colorazioni tipiche del luogo;
- b. per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- c. per le vetrine dei negozi l'uso di telai in legno e/o in metallo verniciato o da verniciare;



- d. per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera preverniciata;
- e. per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità che riprendano quelle preesistenti, se documentabili e comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- f. per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra levigata, di marmo o di qualsiasi altro materiale riflettente;
- g. per le insegne dei negozi e fatto obbligo di conservare il supporto di quelle esistenti, se pregevoli e va limitato l'uso di insegne a bandiera luminose.

2.9 *Distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade*

- a. interventi di tipo conservativo: valgono le distanze esistenti;
- b. interventi di ristrutturazione edilizia: le distanze minime non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.

2.10 *Limiti di densità edilizia*

Tutti gli interventi definiti di nuova costruzione, – anche in seguito a demolizione sul lotto di proprietà – non subordinati a Piano Attuativo dovranno rispettare il seguente limite massimo di densità edilizia pari a: U_f = esistente o max 0,50 mq/mq; I_f = esistente o max 1,5 mc/mq; R_c = esistente o max 50%. Non è mai ammesso l'incremento della S_{lp} esistente, ad eccezione degli interventi di adeguamento igienico – sanitario – tecnologico.

2.11 *Limiti di altezza*

Tutti gli interventi non subordinati a Piano Attuativo dovranno rispettare i limiti di altezza che non ammette nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, aventi altezza maggiore di quella media di zona e comunque non superiore agli edifici circostanti aventi carattere storico – artistico (al massimo tre piani fuori terra con un massimo di 10 metri).

2.12 *Recinzioni*

Le recinzioni prospettanti i fronti stradali e gli spazi pubblici, potranno avere un muretto di altezza massima di 0,70 m con sovrastante recinzione a vista di altezza massima di 1,30 m. La Commissione Edilizia Comunale, tenuto conto del decoro urbano, potrà stabilire tipo e materiali della recinzione. Restano di libera realizzazione le recinzioni tra proprietà confinanti.

2.13 *Autorimesse private ed altri locali accessori*

Le autorimesse private e gli altri locali accessori sono consentiti esclusivamente nei seguenti casi:

- a. le autorimesse fuori terra sono ammesse:
 - al piano terreno degli edifici principali; nel caso di interventi relativi a edifici a corte, le



- autorimesse sono ammesse utilizzando esclusivamente gli androni e i passaggi carrabili esistenti;
- sono altresì ammissibili se ricavate al piano terra di immobili non residenziali o ex rurali pur nel rispetto dei diritti di passaggio di terzi e delle norme sui beni vincolati.
 - in costruzioni addossate all'edificio principale o a confine, nel limite di 10 mq ogni 100 mc dell'edificio principale ed a condizione che il rapporto di copertura nell'unità di intervento non sia superiore al 50%;
- b. per le nuove costruzioni non sono ammesse autorimesse interrato o parzialmente interrato, in nessuna zona.
- c. in tutti i casi valgono le seguenti norme:
- devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata (almeno monofalda) e manto in coppi;
 - materiali: devono inoltre essere coordinati con quelli dell'edificio principale ed avere serramenti adeguati alle caratteristiche del tessuto storico e del materiale prescritti dalle presenti norme; l'utilizzo di serramenti metallici è ammesso solo se tinteggiati e finalizzati al contenimento energetico;
 - altezza: nel caso di costruzione isolata o in aderenza a facciate prive di aperture, l'altezza, misurata al colmo della copertura, non può essere superiore a m 2,80.
- d. Solo nell'ambito del tessuto storico è consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, con riferimento alla disciplina normativa regionale, fatto salvo il rispetto dei limiti delle altezze massime imposte dalla relativa zona. Si proibisce la realizzazione di abbaini.

2.14 Deroghe

- a. In deroga agli indici planivolumetrici sopra espressi, è comunque consentito:
- Il soprizzo dell'edificio sino ad un massimo del 20% dell'altezza reale dello stesso, al fine di raggiungere i requisiti minimi di altezza di legge per l'agibilità dei locali ad uso residenziale;
 - La costruzione di autorimesse per il ricovero di autoveicoli privati (1mq/10 mc di residenza con un minimo di 18 mq);
 - L'inserimento di volumi tecnici per impianti di sollevamento al servizio di diversamente abili.
- b. Ai fini del calcolo della SIp esistente, possono essere utilizzate le superfici dei rustici pertinenziali che per caratteristica di altezza interna siano recuperabili all'uso abitativo.



Art. 48 - Edifici monumentali a carattere storico ambientale (*Ex zone omogenee A*)

1. Nelle tavole di azionamento del PGT vengono individuati edifici a carattere monumentale ed architettonico-ambientale aventi particolare rilevanza e per questo motivo da salvaguardare.
2. Tali edifici vengono individuati in:
 - a. Chiesa Parrocchiale di Sant'Alessandro;
 - b. Chiesa di San Rocco;
 - c. Cappella Oratorio Sacra Famiglia;
 - d. Santuario Beata Vergine del Muro;
 - e. Chiesa di San Giovanni Battista (presso la Cascina Marza).
3. Per tali edifici sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, sottoposti a preventiva approvazione delle Autorità di competenza alla tutela del vincolo, fatta salva l'approvazione del titolo abilitatorio da parte Comunale, per quanto di competenza.
4. Sono inoltre individuati nelle tavole di azionamento, con apposito segno grafico, in via Pallavicino e presso le Cascine Marza e Sant'Alessandro, degli edifici aventi caratteristiche architettoniche ed ambientali di particolare rilevanza per i quali sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 49 - Tessuto residenziale consolidato (*Ex zone omogenee B*)

1. Con il termine tessuto residenziale consolidato si identificano le zone abitate all'esterno del tessuto storico edificate in epoca relativamente recente destinate prevalentemente ad uso residenziale.
2. Nelle zone omogenee di contenimento allo stato di fatto è confermata per tutti i lotti la slp esistente all'atto dell'adozione del P.G.T.
3. Sono sempre ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, sempre nell'ambito di applicazione definito nel T.U. in materia edilizia. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione. Per ogni tipo di intervento sono comunque prescritti un'altezza massima, calcolata in numero di piani, non superiore alla media ponderale del numero di piani degli edifici già presenti nelle aree contigue all'edificio considerato. Tale numero sarà moltiplicato per il coefficiente numerico tre ed al prodotto sarà aggiunta la quota fissa di 0.50: la cifra così risultante corrisponderà all'altezza fisica massima consentibile espressa in metri. Il rapporto massimo di copertura è fissato nella misura massima del 30%.



4. E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte.
5. Nel caso di nuove costruzioni su aree libere non potrà essere superato il l'Indice di Utilizzazione Fondiaria previsto per le aree di completamento della zona secondo la tabella di cui al comma 11.
6. Per gli interventi di ricostruzione di edifici con Slp superiore a quella indicata nel comma 2 è consentito il mantenimento della Slp preesistente in ordine alla distanza delle strade valgono disposti del D.M. 1444/68.

7. Destinazioni d'uso funzionali.

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali	x			
U1/2	Residenze e abitazioni collettive	x			
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato	x		20% slp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione	x		20% slp	$S_v \leq 150 \text{ mq},$ $S_{e_{\max}} = 8 \times S_v$
U2/3	Pubblici esercizi	x		20% slp	
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)	x		20% slp	
U2/5	Artigianato di servizio	x		20% slp	
U2/6	Banche e sportelli bancari	x		20% slp	
U2/7	Commercio all'ingrosso		x		
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole	x			
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola		x		
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari		x		
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	x		20% slp	
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative	x		20% slp	
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso	x		20% slp	



U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero	x		20% slp	
U5/5	Scuole dell'obbligo	x		20% slp	
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali	x		20% slp	
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche	x		20% slp	
U5/8	Impianti tecnologici		x		

Usi non ammessi: Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

8. L'uso U2/5 è previsto con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa vigente. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
9. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.
10. Il Piano si attua mediante intervento diretto.
11. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici.

Indice	Valore	Note
If	1,20 mc/mq	
Uf	0,40 mq/mq	
Rc	40%	
H	esistente	Al massimo 3 piani (10,0 m per le nuove costruzioni)
Parcheggi	1 mq / 10 mc	

12. Per gli edifici esistenti, sono ammessi "una tantum" ampliamenti volumetrici pari a 150 mc, per esigenze sanitarie, funzionali, tecnologiche. Tali ampliamenti sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari.
13. Nel caso di nuove costruzioni:
- il fronte maggiore non deve avere lunghezza superiore ai 15 m;
 - nel caso di villette a schiera, non devono essere allineate sullo stesso fronte più di 3 di queste;
14. In deroga agli indici planivolumetrici sopra espressi, è comunque consentito:
- Il soprizzo dell'edificio sino ad un massimo del 20% dell'altezza reale dello stesso, al fine di raggiungere i requisiti minimi di altezza di legge per l'agibilità dei locali ad uso residenziale;
 - La costruzione di autorimesse per il ricovero di autoveicoli privati (1mq/10 mc di residenza con un



minimo di 18 mq);

- L'inserimento di volumi tecnici per impianti di sollevamento al servizio di diversamente abili.
- Ai fini del calcolo della Slp esistente, possono essere utilizzate le superfici dei rustici pertinenziali che per caratteristica di altezza interna siano recuperabili all'uso abitativo.

Art. 50 - Tessuto residenziale consolidato di completamento (Ex zone omogenee B)

1. Con il termine tessuto residenziale consolidato di completamento si identificano le zone abitate all'esterno del tessuto storico edificate in epoca relativamente recente destinate prevalentemente ad uso residenziale, nelle quali esistono ancora limitate porzioni di sedime che possono generare volume.
2. Nelle zone omogenee di contenimento allo stato di fatto è confermata per tutti i lotti la slp esistente all'atto dell'adozione del P.G.T.
3. Sono sempre ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, sempre nell'ambito di applicazione definito nel T.U. in materia edilizia. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione. Per ogni tipo di intervento sono comunque prescritti un'altezza massima, calcolata in numero di piani, non superiore alla media ponderale del numero di piani degli edifici già presenti nelle aree contigue all'edificio considerato. Tale numero sarà moltiplicato per il coefficiente numerico tre ed al prodotto sarà aggiunta la quota fissa di 0.50: la cifra così risultante corrisponderà all'altezza fisica massima consentibile espressa in metri. Il rapporto massimo di copertura è fissato nella misura massima del 30%.
4. E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte.
5. Nel caso di nuove costruzioni su aree libere non potrà essere superato il l'Indice di Utilizzazione Fondiaria previsto per le aree di completamento della zona secondo la tabella di cui al comma 11.
6. Per gli interventi di ricostruzione di edifici con Slp superiore a quella indicata nel comma 2 è consentito il mantenimento della Slp preesistente in ordine alla distanza delle strade valgono disposti del D.M. 1444/68.
7. Destinazioni d'uso funzionali.

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali	x			
U1/2	Residenze e abitazioni collettive	x			
U2	TERZIARIE				



U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato	x		20% slp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione	x		20% slp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$, $S_{e_{\max}} = 8 \times S_v$
U2/3	Pubblici esercizi	x		20% slp	
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)	x		20% slp	
U2/5	Artigianato di servizio	x		20% slp	
U2/6	Banche e sportelli bancari	x		20% slp	
U2/7	Commercio all'ingrosso		x		
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole	x			
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola		x		
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari		x		
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	x		20% slp	
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative	x		20% slp	
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso	x		20% slp	
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero	x		20% slp	
U5/5	Scuole dell'obbligo	x		20% slp	
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali	x		20% slp	
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche	x		20% slp	
U5/8	Impianti tecnologici		x		

Usi non ammessi: Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

8. L'uso U2/5 è previsto con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa vigente. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

9. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.

10. Il Piano si attua mediante intervento diretto ed è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione



primaria.

11. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici.

Indice	Valore	Note
If	1,00 mc/mq	
Uf	0,33 mq/mq	
Rc	33%	
H	esistente	Al massimo 3 piani (10,0 m per le nuove costruzioni)
Parcheggi	1 mq / 10 mc	

12. Per gli edifici esistenti, sono ammessi “una tantum” ampliamenti volumetrici pari a 150 mc, per esigenze sanitarie, funzionali, tecnologiche. Tali ampliamenti sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari.
13. Qualora le dimensioni del lotto non permettessero alcun ampliamento, è consentito derogare alle disposizioni sopra espresse, limitatamente alla costruzione di un'autorimessa con SIp non superiore a 18 mq.

Art. 51 - Ambiti residenziali agricoli

1. Ambiti rappresentati dalle zone periferiche che si sviluppano principalmente lungo la S.P. 16 per Velezzo ed in minima parte lungo la ex S.S. 494 in direzione Valle Lomellina; tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di case sparse tipiche dei centri rurali, un tempo a servizio dell'attività agricola e che rappresentano un patrimonio da salvaguardare.
2. In questa zona sono comprese le aziende agricole tradizionali interne al centro abitato principale siano esse anche solo parzialmente in attività, su cui si è basato lo sviluppo di Zeme. Con questa campitura vengono indicate sia aziende appartenenti al nucleo di antica formazione (centro storico) che quelle fuori da tale perimetrazione. Questi insediamenti si configurano come nuclei dalla destinazione urbanistica mista (residenziale e agricola) ma prevalentemente produttiva come centro organizzativo, di smistamento e deposito dei prodotti effettivamente coltivati fuori dall'area urbanizzata.
3. In generale per questa zona gli edifici esistenti possono essere sottoposti ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, senza incrementi volumetrici o di superficie utile a destinazione diversa da quella agricola.
4. Per quanto riguarda gli interventi su edifici esistenti all'interno di nuclei di antica formazione sono inoltre regolati in modo puntuale per mezzo dell'apposito elaborato grafico (PR_3) e delle schede delle Modalità di intervento parti integranti del PGT.



5. Per le nuove costruzioni le zone in questione vengono assimilate alle “aree destinate all'agricoltura” (L.R. 12/2005) e sono quindi ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le relative attrezzature così come definito dagli artt. 59 e 60 L.R. 12/2005 e s.m.i.
6. Per gli edifici esistenti siano essi residenze agricole o residenze pure, sono ammessi “una tantum” ampliamenti volumetrici pari a 150 mc, per esigenze sanitarie, funzionali, tecnologiche. Tali ampliamenti sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari.
7. In queste zone il piano si attua mediante intervento diretto ed è subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria.
8. Destinazioni d'uso funzionali.

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali	x			
U1/2	Residenze e abitazioni collettive		x		
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato		x		
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione	x			
U2/3	Pubblici esercizi		x		
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)	x		20% slp	
U2/5	Artigianato di servizio		x		
U2/6	Banche e sportelli bancari		x		
U2/7	Commercio all'ingrosso		x		
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole	x			
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	x			
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari	x			
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche	x			
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		x		
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative		x		
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso		x		
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero		x		



U5/5	Scuole dell'obbligo		x		
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali	x			Previa autorizzazione o convenzione con l'amministrazione
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche		x		
U5/8	Impianti tecnologici		x		

Art. 52 - Tessuto produttivo consolidato (Ex zona omogenea D)

1. Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali, con ricorrenti tipologie edilizie produttive. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche ad essi complementari. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e commercializzazione delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
2. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc. dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
3. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previo eventuali trattamenti previsti dai vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso , industriale prelevate dall'acquedotto, municipale.
4. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi, di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.
5. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.
6. Il responsabile del procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di rilascio del titolo abilitativo.
7. Destinazioni d'uso funzionali:

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali			x*	v.Comma 10
U1/2	Residenze e abitazioni collettive		x		
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato	x		20% SIp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita (S_v) + esposizione (S_e)	x		20% SIp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$, $S_{e_{\max}} = 8 \times S_v$
U2/3	Pubblici esercizi	x		20% SIp	



U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)	x		20% SIp	
U2/5	Artigianato di servizio	x		20% SIp	
U2/6	Banche e sportelli bancari		x		
U2/7	Commercio all'ingrosso	x		20% SIp	Terziario collegato all'attività produttiva
U2/8	Complessi direzionali	x			
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria	x			
U3/2	Depositi e magazzini	x			
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole		x		
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola		x		
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari		x		
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		x		
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative		x		
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso		x		
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero		x		
U5/5	Scuole dell'obbligo		x		
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali		x		
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche		x		
U5/8	Impianti tecnologici	x			Previa autorizzazione o convenzione con l'amministrazione

8. *Usi non ammessi*: Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

9. Gli usi U2/5 e 3/1 sono previsti con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa vigente. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. A questo scopo l'Amministrazione in sede di convenzione, se richiesta, potrà prescrivere adeguate forme di compensazione ambientale e paesaggistiche sulla base degli indici minimi forniti nella tabella al comma 14. Inoltre, sempre in sede di convenzione, si dovranno predisporre misure per il mantenimento del decoro urbano riferendosi in particolare all'uscita di automezzi da lavoro.



10. *Gli eventuali alloggi per il custode o il proprietario non potranno superare il 25% dell'intero insediamento e comunque complessivi 150 mq di superficie netta residenziale.
11. Le attività produttive nella zona:
- non devono essere moleste né inquinanti;
 - non devono essere comprese nell'elenco di cui al D.M. 05 Settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni relative alla classificazione delle industrie insalubri;
 - non devono essere causa di inconvenienti o disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe.
12. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.
13. Non sono ammesse Grandi e Medie strutture di vendita.
14. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici per le nuove costruzioni.

Indice	Valore	Note
Uf	0,60 mq/mq	
Rc	50%	
H	12m	Esclusi volumi tecnologici che non contemplano limitazioni
Parcheggi	1 mq / 5 mq Slp	30% al margine del lotto dedicato all'uso pubblico
Rv	20% di Slp	
Ip	50% Sf	
A	1 albero/30 mq	Filari da piantumare prioritariamente sui confini con aree agricole e sulle strade
Ar	2 arbusti/30 mq	

Dal limite di altezza suddetta sono esclusi i servizi tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere ecc. per i quali il responsabile del provvedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare anche le altezze maggiori.

Distanze	Valore	Note
Ds	5 m	
De	10 m	le costruzioni possono inoltre essere realizzate a confine previa presentazione di convenzione, registrata e trascritta, con il confinante.
As	5 m	

15. Il PGT si attua mediante intervento diretto convenzionato, così come riportato nell'elaborato grafico PR_2.
16. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del



Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

17. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, "una tantum", interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di 100 mq di SIp. Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal principio appena descritto, è consentito aumentare "una tantum" tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto. Gli ampliamenti "una tantum" sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.
18. Come previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 11 marzo 2005 n.12, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, definita dall'Amministrazione comunale (nei limiti previsti dalla legge), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.



CAPO 3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 53 - Criteri generali per gli Ambiti di trasformazione

1. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole (DP_01, DP_02, DP_03, PR_01, PR_02, PR_03) sono individuati con specifica simbologia gli Ambiti di trasformazione.
2. Gli Ambiti di trasformazione si distinguono secondo la loro destinazione d'uso in:
 - a) Aree di trasformazione residenziale
 - b) Aree di trasformazione produttiva
3. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante:
 - a) Piano di Lottizzazione convenzionato (PL), qualora sia espressamente indicato da apposita perimetrazione negli elaborati grafici di progetto (DP_01, DP_02, DP_03, PR_01, PR_02, PR_03);
 - b) Programma Integrato di Intervento (PII), qualora sia espressamente indicato da apposita perimetrazione negli elaborati grafici di progetto (DP_01, DP_02, DP_03, PR_01, PR_02, PR_03);
 - c) Ambiti di rimarginatura soggetti ad intervento diretto convenzionato (R);
 - d) Intervento edilizio diretto negli altri casi.

Art. 54 - Ambiti di trasformazione soggetti Piano di Lottizzazione convenzionato (PL)

1. Ogni ambito di trasformazione soggetto a intervento urbanistico preventivo, Piano di Lottizzazione convenzionato (PL), è descritto da apposita scheda inserita nel Documento di Piano, che ne definisce modalità di attuazione, usi insediabili e caratteristiche quantitative.
2. Gli ambiti di trasformazione soggetti Piano di Lottizzazione convenzionata (PL) dovranno conformarsi alle indicazioni prescritte:
 - a) da questa Disciplina dell'uso del suolo
 - b) dalla scheda del Documento di Piano

Ulteriori caratteristiche edilizie ed urbanistiche saranno stabilite da apposita convenzione.
3. La Superficie territoriale (St) indicata nelle schede del Documento di Piano risulta approssimata (misurazione a planimetro sulla base aerofotogrammetrica): dovrà quindi essere verificata in base alle misure catastali o attraverso specifico rilievo topografico del terreno, in sede di piano attuativo.
4. In seguito alla redazione del piano attuativo (PL), alcune grandezze potranno variare in relazione alle differenze eventualmente riscontrate nella Superficie territoriale (Superficie utile, standard) fermi restando gli indici urbanistici massimi.



5. Il fabbisogno di aree a standard, relativo agli ambiti di trasformazione, viene quantificato e disciplinato secondo quanto prescritto dal Piano dei Servizi.
6. Gli interventi urbanistici preventivi (PL) dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa regionale e statale in vigore ed approvati secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Art. 55 - Ambiti di rimarginatura soggetti ad Intervento Diretto Convenzionato

1. Per le aree soggette a Intervento Diretto Convenzionato (R), il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione da parte dei privati richiedenti di un progetto planivolumetrico e viario sull'intero comparto e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria che contempli, tramite apposito atto unilaterale d'obbligo, la realizzazione e le cessioni gratuite di spazi a destinazione pubblica richiesti. Per la dotazione minima di parcheggi pubblici e privati si fa comunque riferimento agli standard totali, parcheggi pubblici compresi, da individuare e/o cedere per queste aree ed ammontano obbligatoriamente al 20% della Sf nel caso di funzioni legate al settore secondario o 100% di SIp nel caso di funzioni connesse con il settore terziario. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati dalla convenzione.
2. Ogni ambito di rimarginatura soggetto a Intervento Diretto Convenzionato (R) è descritto da apposita scheda inserita nel Documento di Piano, che ne definisce modalità di attuazione, usi insediabili e caratteristiche quantitative.
3. Come previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 11 marzo 2005 n.12, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, definita dall'Amministrazione comunale (nei limiti previsti dalla legge), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Art. 56 - Ambiti di trasformazione soggetti ad intervento edilizio diretto

1. Gli ambiti di trasformazione soggetti ad intervento edilizio diretto dovranno conformarsi alle indicazioni prescritte da questa *Disciplina dell'uso del suolo* per quanto riguarda destinazioni d'uso e parametri urbanistici ed edilizi.
2. La Superficie fondiaria (Sf) dell'ambito di trasformazione soggetto ad intervento edilizio diretto dovrà essere verificata in base alle misure catastali o attraverso specifico rilievo topografico del terreno.



Art. 57 - Ambiti di trasformazione soggetti Programma Integrato di Intervento (PII)

1. Ogni ambito di trasformazione soggetto a Programma Integrato di Intervento (PII) è descritto da apposita scheda inserita nel Documento di Piano, che ne definisce modalità di attuazione, usi insediabili e caratteristiche quantitative.
2. Gli ambiti di trasformazione soggetti a Programma Integrato di Intervento (PII) dovranno conformarsi alle indicazioni prescritte:
 - c) da questa Disciplina dell'uso del suolo
 - d) dalla scheda del Documento di Piano

Ulteriori caratteristiche edilizie ed urbanistiche saranno stabilite da apposita convenzione.

3. La Superficie territoriale (St) indicata nelle schede del Documento di Piano risulta approssimata (misurazione a planimetro sulla base aerofotogrammetrica): dovrà quindi essere verificata in base alle misure catastali o attraverso specifico rilievo topografico del terreno, in sede di piano attuativo.
4. In seguito alla redazione del piano attuativo (PII), alcune grandezze potranno variare in relazione alle differenze eventualmente riscontrate nella Superficie territoriale (Superficie utile, standard) fermi restando gli indici urbanistici massimi.
5. Il fabbisogno di aree a standard, relativo agli ambiti di trasformazione, viene quantificato e disciplinato secondo quanto prescritto dal Piano dei Servizi.
6. Gli interventi urbanistici preventivi (PL) dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa regionale e statale in vigore ed approvati secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005.
7. Come previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 11 marzo 2005 n.12, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, definita dall'Amministrazione comunale (nei limiti previsti dalla legge), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Art. 58 - Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII) (*Ex zona omogenea C*)

1. È il tessuto di trasformazione con destinazioni prevalentemente residenziali. È costituito da aree da attuarsi mediante Piani attuativi (Piani di lottizzazione o Programmi Integrati di Intervento) di seguito denominati PL o PII.
2. Per queste aree gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano ai 18,00 mq/ab e la quota di volume per abitante è pari a 150 mc/ab. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Dovrà comunque essere garantita una quota minima di 3 mq/ab di parcheggi e una dotazione a verde pubblico di almeno 2 mq/ab. Il soddisfacimento della quota eccedente quella



azzonata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione.

3. In questa aree, l'identificazione e la localizzazione, indicate sulle tavole di PGT, delle superfici da dedicare a standard e/o cessione -prevalentemente aree stradali, a verde, a parcheggi, è puramente indicativa e sarà demandata alle specifiche del piano attuativo stabilire la loro esatta quantificazione e localizzazione.

4. Destinazioni d'uso funzionali

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali	x			
U1/2	Residenze e abitazioni collettive	x			
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato	x		20% slp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione	x		20% slp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$, $S_{e_{\max}} = 8 \times S_v$
U2/3	Pubblici esercizi	x		20% slp	
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)	x		20% slp	
U2/5	Artigianato di servizio	x		20% slp	
U2/6	Banche e sportelli bancari	x		20% slp	
U2/7	Commercio all'ingrosso		x		
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole		x		
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola		x		
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari		x		
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	x		20% slp	
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative	x		20% slp	
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso	x		20% slp	



U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero	x		20% slp	
U5/5	Scuole dell'obbligo	x		20% slp	
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali	x		20% slp	
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche	x		20% slp	
U5/8	Impianti tecnologici		x		

5. *Usi non ammessi*: Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.
6. L'uso U2/5 è previsto con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa vigente. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
7. Nelle nuove costruzioni:
- il fronte maggiore non deve avere lunghezza superiore ai 15 m;
 - nel caso di villette a schiera, non devono essere allineate sullo stesso fronte più di 3 di queste;
 - è fatto obbligo effettuare i riempimenti dei lotti a filo quota strada per motivi di sicurezza relativi al rischio esondazione;
8. Come previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 11 marzo 2005 n.12, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, definita dall'Amministrazione comunale (nei limiti previsti dalla legge), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
9. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici per le nuove costruzioni.

Le schede descrittive delle singole aree appartenenti a questa categoria, con indicati i rapporti e parametri urbanistici ed ecologici di ognuna di esse sono allegate al Documento di Piano.

Distanze	Valore	Note
Ds	5 m	
De	10 m	le costruzioni possono inoltre essere realizzate a distanza inferiore da quanto prescritto previa presentazione di convenzione, registrata e trascritta, con il confinante.
As	5 m	

Art. 59 - Zone di trasformazione produttiva (Ex zona omogenea D2)

1. Tessuto di espansione con prevalenza di funzioni produttive e artigianali. Gli insediamenti previsti per queste zone dovranno essere oggetto di Piano Attuativo esteso unitariamente all'intera zona e comprensivo



delle operazioni di pertinenza e delle fasce di arretramento dalle strade. Le eventuali strade al contorno dovranno essere considerate nel progetto di P.A. Questo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie ed ai criteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con, i vari tipi di insediamento posti al contorno, nonché opportune piantumazioni all'interno dell'area di Piano.

2. Destinazioni d'uso funzionali:

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali			x*	v.Comma 4
U1/2	Residenze e abitazioni collettive		x		
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato	x		20% SIp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione	x		20% SIp	$S_v \leq 150 \text{ mq}$, $S_{e_{\max}} = 8 \times S_v$
U2/3	Pubblici esercizi	x		20% SIp	
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)	x		20% SIp	
U2/5	Artigianato di servizio	x		20% SIp	
U2/6	Banche e sportelli bancari		x		
U2/7	Commercio all'ingrosso	x		20% SIp	
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria	x			
U3/2	Depositi e magazzini	x			
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole		x		
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola		x		
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari		x		
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		x		
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative		x		
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso		x		
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero		x		
U5/5	Scuole dell'obbligo		x		
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali		x		
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche		x		
U5/8	Impianti tecnologici		x		

3. L'uso U2/5 è previsto con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa vigente. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su



conforme parere degli uffici competenti.

4. *Sono concesse abitazioni adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia, nelle seguenti misure:
 - 1 abitazione con SIp massima di 150 mq per ciascun impianto;
5. Le attività produttive nella zona:
 - non devono essere moleste né inquinanti;
 - non devono essere comprese nell'elenco di cui al D.M. 05 Settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni relative alla classificazione delle industrie insalubri;
 - non devono essere causa di inconvenienti o disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe.
6. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.
7. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici per le nuove costruzioni:

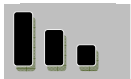
Le schede descrittive delle singole aree appartenenti a questa categoria, con indicati i rapporti e parametri urbanistici ed ecologici di ognuna di esse sono allegate al Documento di Piano.

<i>Distanze</i>	<i>Valore</i>	<i>Note</i>
De	10,00 m	
Dc	5,00 m	
As	10,00 m	salvo i casi di costruzione in aderenza e di allineamento già in atto per i quali valgono le norme generali

8. Il PGT si attua mediante Piano di Lottizzazione (PL), così come riportato nell'elaborato grafico PR_2.
9. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.
10. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, "una tantum", interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di 100 mq di SIp. Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal principio appena descritto, è consentito aumentare "una tantum" tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto. Gli ampliamenti "una tantum" sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.



11. Come previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 11 marzo 2005 n.12, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, definita dall'Amministrazione comunale (nei limiti previsti dalla legge), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.



CAPO 4. TESSUTO AGRICOLO ED AMBIENTALE

Art. 60 - Criteri generali per il tessuto agricolo ed ambientale

1. Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano sono definite complessivamente "tessuto agricolo - ambientale".
2. Si tratta di quattro zone urbanistiche:
 - a) "Ambiti agricoli strategici";
 - b) "Ambiti di consolidamento dell'attività agricola";
 - c) "Ambito residenziale agricolo";
 - d) "Ambito agricolo di rispetto dell'abitato"
3. Queste zone sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione. E' quindi considerata all'interno del "tessuto agricolo - ambientale" anche la parte del territorio comunale specificatamente destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola, intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo.
4. Nei successivi articoli di cui al presente Capo, per ogni zona del "tessuto agricolo - ambientale" vengono definite:
 - a) la normativa funzionale;
 - b) i parametri urbanistici ed edilizi;
 - c) le modalità di attuazione;
 - d) le prescrizioni specifiche.

a) *Normativa funzionale*

Nella normativa funzionale oltre agli usi previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della SIp) che devono essere rispettati nei vari interventi.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza.

b) *Parametri urbanistici ed edilizi*

In queste zone non sono di norma consentite nuove costruzioni, ad eccezione degli interventi disciplinati dalla LR 12/05 e s.m.i. e finalizzati alla conduzione agricola del fondo. Viene quindi generalmente prescritto l'intervento diretto con indice di Utilizzazione fondiaria $I_f = I_{fe}$ (Indice di edificabilità fondiaria esistente); in alcuni casi sono previste limitate integrazioni volumetriche.

c) *Modalità di attuazione*

Nelle zone del "tessuto agricolo - ambientale" il PGT si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto.

d) *Prescrizioni specifiche*

Riguardano indicazioni ed orientamenti di carattere generale da osservare sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo, anche non prescritto dal PRG.

Art. 61 - Ambiti agricoli strategici: aree destinate all'agricoltura – aree di non trasformazione urbanistica

1. Queste zone sono destinate all'attività di produzione agricola, finalizzate ad un'importante funzione di tutela delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali e di salvaguardia dell'equilibrio ecologico e naturale.
2. Queste zone sono riservate prevalentemente all'attività di coltivazione; la realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi è subordinata alle prescrizioni del presente articolo.
3. In queste zone sono escluse tutte quelle attività in contrasto con la destinazione prevalente di zona e con i requisiti igienici generali.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
5. Rapporti e parametri urbanistici per le nuove costruzioni relative ad attrezzature produttive:

Rapporto	Valore	Note
Rc	40%	per la nuova costruzione di serre
	20%	su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
	10%	sugli altri terreni agricoli

Altezze e distanze	Valore	Note
Dc	5,00 m	
As	10,00 m	salvo i casi di costruzione in aderenza e di allineamento già in atto per i quali valgono le norme generali
H max	8 m	Esclusi volumi tecnologici

6. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può



superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
8. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

Indice	Valore	Note
Ut	0,06 mc/mq	su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
	0,03 mc/mq	sugli altri terreni agricoli
	0,01 mc/mq	per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
Il volume massimo realizzabile per ogni singola costruzione è di 1.000 mc		

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, gli indici citati in tabella sono incrementati del 20 per cento. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Altezze e distanze	Valore	Note
De	10,00 m	Fra pareti finestrate
Dc	5,00 m	
As	10,00 m	salvo i casi di costruzione in aderenza e di allineamento già in atto per i quali valgono le norme generali
H max	6 m	

9. Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato in contiguità delle strutture dell'azienda.
10. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
11. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire secondo i disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i. art. 60.
12. La realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, è ammessa mediante presentazione di D.I.A. allo sportello unico per l'edilizia del comune. La S.I.p. massima assoluta dell'edificio non potrà superare i 20 mq – una tantum per azienda - e le sue caratteristiche dovranno rispettare le caratteristiche della tradizione con un'altezza massima di 3 metri copertura a doppia falda inclinata, copertura in coppi e superficie esterna finita a intonaco civile. Il



colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali.

13. Le stalle di nuova costruzione devono essere poste a distanza adeguata secondo la normativa vigente. Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, consolidamento, ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico. Il responsabile del provvedimento potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del PGT, solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie coperta, l'ampiezza degli edifici demoliti. Per quanto riguarda i canili, la distanza da osservare dal perimetro del centro abitato è fissata in 100 mt. Dovranno essere inoltre messe in opera idonee barriere atte a limitare i rumori verso l'esterno.

14. Destinazioni d'uso funzionali:

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali			x*	v. Comma 8
U1/2	Residenze e abitazioni collettive		x		
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato		x		
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione		x		
U2/3	Pubblici esercizi		x		
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)		x		
U2/5	Artigianato di servizio		x		
U2/6	Banche e sportelli bancari		x		
U2/7	Commercio all'ingrosso	x		20% Slp	Connesso all'attività agricola
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole	x			
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	x			
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari	x			
U4/4	Impianti zootecnici intensivi	x			v. Comma 13
U4/5	Attrezzature agrituristiche	x			
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		x		
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative		x		
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso		x		
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero		x		
U5/5	Scuole dell'obbligo		x		
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali		x		



U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche		x		
U5/8	Impianti tecnologici		x		

15. Le norme di questo articolo riprendono quelle della L.R. 12/2005 e s.m.i. alla data di redazione del PGT. In caso avvengano variazioni o modifiche alla suddetta legge regionale si dovrà fare riferimento alle condizioni più restrittive.

Art. 62 - Ambiti di consolidamento dell'attività agricola

1. Per le aree ricadenti in ambiti di consolidamento dell'attività agricola valgono i disposti dell'articolo precedente delle presenti norme.
2. La differente campitura nella cartografia indica la possibilità dell'utilizzo di tali aree per prossime trasformazione di destinazione d'uso dei suoli.

Art. 63 - Ambiti agricoli speciali

1. Negli elaborati **PR_1**, **PR_2** e **PR_03**, sono puntualmente localizzati, con specifica simbologia grafica, gli ambiti agricoli speciali costituiti dalle aziende agricole esistenti, all'interno del perimetro del centro abitato o in stretta adiacenza con lo stesso, contenenti sia gli edifici residenziali agricoli esistenti che quelli di pertinenza agricola, individuati sulla base di uno specifico rilievo degli usi in atto.
2. Per gli edifici non più utilizzati ai fini agricoli ma attualmente adibiti ad abitazione il piano riconosce, previa presentazione all'ufficio tecnico comunale di adeguata documentazione comprovante la destinazione d'uso in atto, la caratterizzazione di residenza civile e non agricola, consentendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ampliamento una-tantum del 20% della SIp esistente, mantenendo gli aspetti tipologici esistenti.
3. Sarà concessa la possibilità di realizzare nuovi edifici solo ed esclusivamente residenziale per comprovate e motivate necessità del nucleo familiare con una volumetria massima ammissibile pari a 300 mc nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e di altezza massima degli edifici circostanti. Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici esistenti si fa riferimento a quanto previsto agli articoli 4-5-6 -7.
4. Per gli altri edifici valgono le categorie di interventi edilizi previste al precedente Capo IV, fino alla modalità di intervento Ristrutturazione edilizia (Re), con un aumento fino ad un massimo del 10% della SIp esistente, da realizzarsi anche in tempi differenti, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi.
5. In caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire a filo dell'edificio esistente.
6. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni è previsto l'intervento edilizio diretto.
7. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire secondo i disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i. art. 60.



8. E' altresì ammesso il recupero e il riuso del patrimonio edilizio rurale esistente per attività agrituristica secondo i disposti della vigente legislazione regionale.

Art. 64 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato

1. Sono zone agricole destinate alla tutela dell'espansione dell'edificato. In questa zona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti. All'interno di tali zone sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla L.R.12/2005 per quanto riguarda l'edificazione in zona agricola, purché non arrechino alcuna molestia e non determinino nessuna forma di inquinamento nei confronti delle abitazioni circostanti e dei centri abitati in generale. Sono inoltre esclusi gli allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo.

Art. 65 - Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

1. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche costituiscono i nodi delle reti ecologiche ai vari livelli di pianificazione e si sovrappongono alle attività agricole e occasionalmente agli insediamenti urbani; queste zone rappresentano importanti possibilità di tutela del territorio ricompreso nei Sic e ZPS grazie alla salvaguardia degli habitat e alla limitazione del consumo di suolo.
2. Le aree in questione così come le rispettive misure sovra comunali di salvaguardia possono essere così schematizzate:
 - I "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde", conosciuti come "Vincolo 431/85, art. 1, lettera c)", sono oggi identificati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio; il vincolo si riferisce alla "Roggia Raina", la legge definisce gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica;
 - Territori ricoperti da foreste e boschi (art.32 NTA PTCP di Pavia);
 - Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici (art. 33 NTA PTCP di Pavia);
 - Area ad elevato contenuto naturalistico (art. 34 NTA PTCP di Pavia);
 - Le aree ricomprese all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone Protezione Speciale (ZPS), collegate fra loro dalla presenza di un elemento primario e dal corridoio primario della Rete Ecologica Regionale.
3. Le misure di salvaguardia e valorizzazione di riferimento sono quelle relative al Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia.





CAPO 5. ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 66 - Fasce PAI

1. Per quanto riguarda la ricognizione di ambiti a pericolosità idrogeologica relativamente ai corsi d'acqua occorre fare riferimento alle delimitazioni del PAI (DPCP 24/05/01). Gli ambiti di pericolosità sopra citati e individuati nella cartografia sono così suddivisi:
 - Fascia A del PAI: Fascia di deflusso della piena; è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
 - Fascia B del PAI: Fascia di esondazione; esterna alla precedente è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazioni al verificarsi dell'evento di piena di riferimento. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche di controllo delle inondazioni, dimensionate per la stessa portata.
 - Fascia C del PAI: Area di inondazione per piena catastrofica; è costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente, che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento.
2. Nelle aree di cui al comma 1 ricadenti nel territorio comunale gli interventi edificatori ammissibili sono quelli previsti dalla normativa verticale vigente del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Art. 67 - Zone per la viabilità stradale

1. Sono le zone destinate allo svolgimento del traffico stradale. In esse il PGT si attua con intervento diretto. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e degli autoveicoli. Con apposito retino, sulle tavole di azzonamento, dove necessario, sono indicate le aree nelle quali sarà ricavata la sede viaria di previsione.

Nelle zone per la viabilità si potranno realizzare:

- opere stradali e relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.)
- opere di verde e di arredo stradale;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche;



- aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimenti di carburante (mediante convenzione con il comune con l'assunzione di impegno di costruzione dell'intera attrezzatura su progetto conforme alle esigenze comunali di gestione del servizio per un numero di anni non superiore a 50, di cessione gratuita al Comune delle attrezzature e dell'area alla scadenza di tale termine).
 - Gli spazi aperti privati interessati da viabilità interna privata di quartiere a tutti gli effetti non possono essere definiti viabilità pubblica.
2. Come previsto dal DPR n.142 del 30/03/2004 “Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995 n. 447”, i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

Art. 68 - Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate graficamente negli Elaborati di PGT, come definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
 2. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali e alla realizzazione di barriere antirumore.
- Ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori. In tali fasce è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi o impianti per la distribuzione di carburante con i relativi accessori, previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale. In tali fasce di rispetto si applicano in ogni caso le disposizioni e le norme delle citate disposizioni di legge.

Art. 69 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Si tratta degli ambiti vincolati ai sensi della legislazione paesistico - ambientale vigente, ed in particolare dalla D.lgs 42/2004, corsi d'acqua, individuati nelle tavole di azionamento del piano.
2. Tali ambiti sono soggetti alle procedure autorizzative ed ai pareri definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale (LR 18/97, “Riordino delle competenze e semplificazione delle procedure in materia di tutela dei beni ambientali e dei piani paesistici. Sub deleghe agli Enti locali”).



3. In ogni caso, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono vietate entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muraure che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
 - entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - i movimenti di terreno.
4. Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formati da pali di legno.
5. Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
6. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD 523/1904.
7. Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrologica e viene vietato qualunque intervento di deviazione, copertura e restringimento delle sezioni idrauliche libere.

Art. 70 - Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti

1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonchè nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio.
2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano. In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del DPR n.236/1988, che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.
3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n°6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità



dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art. 71 - Fascia di rispetto cimiteriali

1. Si tratta delle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate da specifici provvedimenti di approvazione, all'interno delle quali non sono consentite nuove costruzioni se non quelle a destinazione cimiteriale. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di rispetto, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U della Legge Sanitaria 27/07/1934 n. 1265 e successive integrazioni.
2. Per gli eventuali edifici compresi all'interno di tali fasce sono consentite le modalità di intervento M1 e M2. Se all'interno delle fasce ricadono zone edificabili previste dal Piano, l'edificabilità consentita in tali zone (secondo i parametri previsti specificatamente dalle norme di zona) potrà essere trasferita all'esterno della fascia di rispetto.
3. Nelle fasce di rispetto cimiteriali potrà essere costruita, previo il parere positivo degli enti competenti, la realizzazione di servizi di interesse generale (parcheggi e verde pubblico) o di uso pubblico a servizio del cimitero (chioschi, edicole, fioristi, ecc.).

Art. 72 – Zona ferroviaria e relativa fascia di rispetto

1. Trattasi delle aree destinate alle sedi ferroviarie esistenti e di previsione e dei servizi ad essa connessi.
2. Le caratteristiche degli edifici eventualmente previsti dall'Ente FF.S. dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.
3. Lungo le linee ferroviarie è previsto un arretramento dell'edificazione secondo quanto prescritto dal D.P.R. n. 753 del 11.07.1980, salvo deroghe ammesse dall'art. 60 del D.P.R. citato.

Art. 73 – Chioschi edicole e distributori di carburante

1. L'Amministrazione Comunale può consentire l'installazione di chioschi per attività commerciali (edicole di giornali, vendita fiori, somministrazione di bevande, etc) e stazioni di servizio per la distribuzione di carburante.
2. Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante potranno essere realizzate esclusivamente nelle zone produttive e/o nella fasce di rispetto stradali e dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigenti all'atto della richiesta.



3. Il permesso di costruire di queste attività sarà del tipo oneroso. L'onerosità sarà calcolata secondo quanto previsto dalle tabelle parametriche comunali per le attività commerciali e dovrà essere preceduto da una convenzione o atto d'obbligo per stabilire garanzie, tempi e condizioni sulla conduzione delle attività.
4. L'Amministrazione, nella stesura della convenzione o atto d'obbligo, si riserva il diritto di chiedere la risoluzione del rapporto, allorquando, prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata alla funzione pubblica.
5. Il rapporto di copertura massimo (Rc), fissato per la realizzazioni degli interventi citati al comma 1, è pari al 20% della superficie totale del sedime.
6. Per le attrezzature realizzate antecedentemente alla data di adozione del PGT, che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Art. 74 – Depositi GPL e GAS metano

1. I depositi di GPL e GAS metano sono consentiti esclusivamente nelle zone produttive e nelle fasce di rispetto stradale, al di fuori del centro abitato (così come definito ed individuato negli elaborati di piano) e comunque nel rispetto delle prescrizioni della normativa statale e regionale di riferimento.

Art. 75 – Fasce di rispetto oleodotti

1. Le fasce di rispetto degli oleodotti indicate sugli elaborati di piano sono indicative e dovranno essere verificate di volta in volta, a cura del proponente l'intervento, con il gestore dell'oleodotto.
2. All'interno di tali fasce vigono i divieti previsti dalla normativa vigente.

Art. 76 – Zone di interesse archeologico

1. Nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in conformità a quanto riportato dal PTCP della Provincia di Pavia, è stata individuata una zona di interesse archeologico in prossimità del territorio del Comune di Olevano Lomellina.
2. In tali aree valgono i disposti dell'articolo 32 del PTCP della Provincia di Pavia.
3. In tali zone occorre avvertire preventivamente la Soprintendenza per i beni archeologici, prima di intraprendere eventuali attività di trasformazione dello stato dei luoghi..



CAPO 6. ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 77 - Piano dei servizi

1. Il Piano dei servizi, di cui all'art. 1 delle presenti norme, rappresenta l'analisi che documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi. Il piano dei servizi stabilisce inoltre le previsioni di dotazione del PGT.

Art. 78 - Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico

1. Aree del territorio comunale, destinate a servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico, attrezzate e/o da attrezzare secondo le esigenze e le opportunità di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale, nei modi previsti dalla legislazione vigente statale e comunale e compatibilmente con le previsioni del Piano dei Servizi. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie prescrittive di PGT con apposite simbologie e retinature.
2. Destinazioni d'uso funzionali.

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali		x		
U1/2	Residenze e abitazioni collettive		x		
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato		x		
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione		x		
U2/3	Pubblici esercizi		x		
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)		x		
U2/5	Artigianato di servizio		x		
U2/6	Banche e sportelli bancari		x		
U2/7	Commercio all'ingrosso		x		
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole		X		
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola		X		



U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari		X		
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		X		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	X			
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative	X			
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso	X			
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero	X			
U5/5	Scuole dell'obbligo	X			
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali	X			
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche	X			
U5/8	Impianti tecnologici		x		

3. Rapporti e parametri urbanistici

Indice	Valore	Note
If	1,50 mc/mq	
Rc	40%	
H	10,00 m	
Parcheggi di pertinenza	10 mq / 100 mq SIp 10 mq / 100 mc	
Parcheggi pubblici	>20% di Sf	
A	40 alberi/ha	Filari da piantumare prioritariamente sui confini con aree agricole e sulla Strada Provinciale
Ar	60 arbusti/ha	

Per i servizi di interesse pubblico i parametri urbanistici sono indicative e possono essere adattati alle esigenze realizzative delle opere.

4. Parcheggi pubblici: i parcheggi pubblici della rete viaria principale e secondaria sono riportati negli elaborati del Piano dei Servizi. I parcheggi pubblici potranno essere realizzati sia per intervento pubblico che privato. I parametri di riferimento in relazione alle destinazioni d'uso del territorio per la realizzazione di parcheggi pubblici sono quelli fissati, come valori minimi, all'art. 32 delle presenti norme. In sede di progettazione di nuovi tratti della sede stradale potranno essere previsti nuovi parcheggi e/o spazi sosta nelle aree di rispetto stradale.

**Art. 79 - Zone per attrezzature di interesse comune e servizi scolastici**

1. Comprendono quelle parti di territorio destinate dal PGT alla realizzazione e/o al mantenimento di attrezzature di interesse comune e servizi scolastici.
2. Destinazioni d'uso funzionali.

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali		x		
U1/2	Residenze e abitazioni collettive		x		
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato		x		
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione		x		
U2/3	Pubblici esercizi		x		
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)		x		
U2/5	Artigianato di servizio		x		
U2/6	Banche e sportelli bancari		x		
U2/7	Commercio all'ingrosso		x		
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				
U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole		x		
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola		x		
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari		x		
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	x			
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative	x			
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso	x			
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero	x			
U5/5	Scuole dell'obbligo	x			
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali	x			
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche	x			
U5/8	Impianti tecnologici		x		



3. In tali zone il PGT si attua per intervento edilizio diretto secondo i sotto elencati parametri ed indici:

Indice	Valore
Uf	Esistente o max 1,00 mq/mq
If	Esistente o max 3,00 mc/mq
Rc	Esistente o max 50%
H	Esistente o max 12,00 m
Parcheggi di pertinenza	1 mq / 10 mq Slp 1 mq / 10 mc
Parcheggi pubblici	>20% di Uf

Art. 80 - Zone per impianti tecnologici

1. Comprendono quelle parti di territorio destinate dal PGT all'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse collettivo, come gli impianti di acquedotto, di depurazione delle acque, ecc.
2. In tali zone e' consentita una sola residenza per gli addetti alla custodia e alla manutenzione degli impianti, con superficie utile massima di mq. 95.
3. Nelle zone in cui esistono o siano previsti impianti di depurazione, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977, con riferimento particolare alla presenza di idonea fascia di rispetto, di estensione non inferiore a 100 m, nei confronti di abitazioni viciniori.
4. Fra le zone per impianti tecnologici devono ritenersi comprese le aree occupate dai pozzi dell'acquedotto pubblico, ancorchè non specificatamente "azzonate". Come individuato nelle tavole di PGT per i pozzi suddetti, ai sensi del DPR 24.05.1988 n. 236 è istituita una zona di tutela assoluta per un raggio di m 10 ed una zona di rispetto di m 200.
5. Nella zona di tutela assoluta e nella zona di rispetto di cui sopra vigono rispettivamente i divieti di cui agli articoli 5 e 6 del Dpr 236 sopra citato.
6. Cabine elettriche:
 - a) La rete dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione sono da considerare opere di urbanizzazione primaria ai sensi della L.N. 29.09.1964 n. 847 e della C.M. 13.01.1970 n. 227.



- b) I fabbricati delle cabine secondarie sono considerati, secondo quanto previsto dalla L.R. 16/06/1979 n. 33, volumi tecnici ed in quanto tali non sono sottoposti agli indici di edificabilità delle zone di piano in cui sorgeranno e non sono computati nel calcolo della S.I.p.
- c) L'edificazione delle cabine secondarie potrà essere consentita anche nelle zone di rispetto stradale mediante autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e non è assoggettata ai vincoli di distanza da confini, previo accordo tra i proprietari confinanti.
- d) Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovrà essere previsto l'obbligo di predisporre le canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche, previo accordo con gli uffici di zona del gestore della rete elettrica.
- e) Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovrà essere previsto l'obbligo di predisporre le canalizzazioni sotterranee anche per altre reti oltre quella elettrica.
- f) Le linee elettriche non sono soggette a permesso edilizio; i tracciati dovranno tuttavia essere preventivamente verificati di volta in volta con l'Amministrazione Comunale.
- g) L'edificazione in prossimità di elettrodotti, dovrà tener conto delle fasce di rispetto-generate attorno ai cavi sotto tensione elettrica -, ai sensi della LN 339/1986, e proporzionali alla capacità della linea. La possibilità edificatoria sarà vagliata dall'ente proprietario dell'elettrodotto.

Art. 81 - Zone per attrezzature civiche, sociali e religiose

1. Destinazioni ammesse: costruzioni di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.
2. Indici ammessi:

Indice	Valore	Note
If	3,00 mc/mq	
Rc	2/3	
H	10,00 m	
Parcheggi di pubblici	1 mq/10 mc	
Dc	5,00 m	
A	40 alberi/ha	Filari da piantumare prioritariamente sui confini con aree agricole e sulla Strada Provinciale
Ar	60 arbusti/ha	

**Art. 82 - Zone a verde pubblico**

1. Zona del territorio comunale, destinata a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei bambini, aree attrezzate per lo sport, da implementare secondo le esigenze e le opportunità di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale, nei modi previsti dalla legislazione vigente statale e comunale e compatibilmente con le previsioni del Piano dei Servizi.
2. Destinazioni ammesse: costruzioni per il gioco, lo svago, il riposo ed il diporto ricreativo.
3. Indici ammessi:

Indice	Valore	Note
Rc	1/3	
H	10,00 m	
Parcheggi di pubblici	1 mq/10 mc	
Dc	5,00 m	
A	40 alberi/ha	Filari da piantumare prioritariamente sui confini con aree agricole e sulla Strada Provinciale
Ar	60 arbusti/ha	

4. Nella zona a verde attrezzato è ammessa anche la realizzazione di impianti di sollevamento e delle canalizzazioni necessarie per il collettamento dei reflui fognari all'impianto di depurazione.

Art. 83 - Zone a verde pubblico attrezzato per lo sport

1. Destinazioni ammesse: costruzioni e impianti sportivi.
2. Indici ammessi:

Indice	Valore	Note
Rc	50%	
H	15,00 m	
Parcheggi di pubblici	1 mq/10 mc	
Dc	5,00 m	
A	40 alberi/ha	Filari da piantumare prioritariamente sui confini con aree agricole e sulla Strada Provinciale
Ar	60 arbusti/ha	

Art. 84 - Zone a servizi per il tempo libero

1. Le zone di cui al presente articolo sono destinate ad attrezzature ed impianti sportivi di iniziativa pubblica e privata per l'attività amatoriale ed agonistica e per addestramento.



2. Gli interventi edilizi saranno attuati mediante DIA o Permesso di Costruire onerosi e dovranno risultare conformi ai seguenti indici e parametri:

Indice	Valore	Note
If	0,3 mc/mq	
Rc	20%	
H	6,00 m	
Parcheggi pubblici	1 mq/10 mc	
Dc	5,00 m	
A	40 alberi/ha	Filari da piantumare prioritariamente sui confini con aree agricole e sulla Strada Provinciale
Ar	60 arbusti/ha	

3. Oltre alle attrezzature sportive è consentita la realizzazione di una abitazione per i proprietari e/o per il custode nei limiti massimi del 25% della superficie lorda di pavimento ammissibile, fatta salva comunque una superficie utile di mq. 100 per i casi in cui la percentuale del 25% della S.l.p. risulti inferiore.
4. Gli edifici esistenti, che alla data di adozione del PGT risultino assentiti per destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, potranno essere utilizzati a tal fine solo previo versamento dei contributi concessori dovuti e previa stipulazione di convenzione con il Comune circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti nonché circa la cessione gratuita o monetizzazione delle aree a standard secondario valutato nella misura del 20% della S.l.p.
5. Per gli edifici sopra citati è ovviamente consentito anche il mantenimento della destinazione d'uso assentita o legittimamente acquisita, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati alla straordinaria manutenzione.
6. Destinazioni d'uso funzionali.

CATEGORIA	FUNZIONI	A	N/A	REG	NOTE
U1	ABITATIVE				
U1/1	Abitazioni residenziali		x		
U1/2	Residenze e abitazioni collettive		x		
U2	TERZIARIE				
U2/1	Commercio al dettaglio, unità di vicinato		x		
U2/2	Commercio al dettaglio, unità di vicinato: vendita + esposizione		x		
U2/3	Pubblici esercizi	x		20% SIp	
U2/4	Terziario diffuso (uffici e studi professionali)		x		
U2/5	Artigianato di servizio		x		
U2/6	Banche e sportelli bancari		x		
U2/7	Commercio all'ingrosso		x		
U2/8	Complessi direzionali		x		
U3	PRODUTTIVE MANIFATTURIERE				



U3/1	Artigianato produttivo e industria		x		
U3/2	Depositi e magazzini		x		
U4	AGRICOLE				
U4/1	Abitazioni agricole		x		
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola		x		
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari		x		
U4/4	Impianti zootecnici intensivi		x		
U4/5	Attrezzature agrituristiche		x		
U5	SERVIZI				
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	x			
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative		x		
U5/3	Attrezzature di interesse comune civile e religioso		x		
U5/4	Attrezzature sportive e per il tempo libero	x			
U5/5	Scuole dell'obbligo		x		
U5/6	Attrezzature sociali e assistenziali		x		
U5/7	Attrezzature sanitarie, diagnostiche		x		
U5/8	Impianti tecnologici		x		

Art. 85 - Zone per attrezzature cimiteriali

1. Tale zona è destinata alle attrezzature cimiteriali e relativa area di rispetto. In essa è consentito l'ampliamento delle strutture del cimitero esistente, nonché la formazione di parcheggi e spazi a verde, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 338 del T.U.LL.SS.- R.D. 1265/34 e s.m.i..
2. Fino alla realizzazione degli interventi di ampliamento del cimitero o di formazione di parcheggi e spazi a verde come sopra indicato le aree possono essere utilizzate per la normale coltivazione agricola restando comunque esclusa ogni tipo di attività edificatoria.
3. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nonché di reti tecnologiche per lo smaltimento dei reflui fognari è sempre consentita nella zona di cui al presente articolo.

Art. 86 - Disposizioni concernenti il pubblico servizio di distribuzione di energia elettrica.

1. Riguardano la disciplina relativa alla realizzazione di cabine di trasformazione, elettrificazione nei P.L. (nuove aree di espansione abitativa e produttiva), elettrodotti ad alta tensione (380-220-130 KV). Per tali realizzazioni le prescrizioni specifiche sono:
2. **Cabine di trasformazione:**
La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:



- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta della cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione), con altezza massima, fuori terra, non superiore a m 5,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue, invece, mantengono nei confronti dei confini di proprietà il distacco previsto nelle varie zone delle Norme di Attuazione;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

3. Elettrificazione nei P.L.

- Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 3.1.1970 n.227.
- In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una impegnativa all'accordo con l'Enel in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

4. Elettrodotti ad alta tensione:

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni e' esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a DIA o permesso di costruire di cui alla legge 28.1.1977 n. 10.
- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto dovranno comunque essere rispettate le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare le seguenti zone di rispetto di cui all'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.92:

a) linee a 380 KV = m 28 per ciascuna parte dell'asse linea;

- b) linee a 220 KV = m 18 per ciascuna parte dell'asse linea;
- c) linea 132 KV = m 10 per ciascuna parte dell'asse linea.

- E' fatto comunque obbligo all'Enel di presentare al Comune i progetti relativi alla realizzazione di cui sopra, che saranno esaminati dalla A.C. con particolare riferimento alla qualità estetica di essi in relazione al corretto e organico inserimento ambientale.



CAPO 7. NORME TRANSITORIE

Art. 87 - Disposizioni per i piani urbanistici attuativi approvati

1. I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del PGT conservano la validità delle prescrizioni in essi contenuti sino alla loro scadenza; varianti di tali piani potranno essere ammesse purché non comportino incremento di volumetria e non alterino le caratteristiche urbanistico - edilizie dichiarate in approvazione e convenzionate.
2. E' comunque sempre consentito per le aree oggetto di Piano attuativo, l'adeguamento alle prescrizioni del PGT approvato con le procedure previste dalle norme urbanistiche vigenti.

Art. 88 - Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia

1. Sul territorio comunale si applicano le vigenti disposizioni regionali/nazionali inerenti l'efficienza energetica in edilizia. Il comune potrà munirsi di un eventuale regolamento energetico comunale, in tal caso la stessa disciplina entrerà d'ufficio a far parte del dispositivo regolamentare del piano delle regole.

Art. 89 - Immobili condonati

1. Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata presentata domanda di permesso o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

Art. 90 - Edifici in contrasto con il PGT

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie lorda di pavimento ed il mantenimento della destinazione d'uso.
2. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, ai sensi della vigente normativa, e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche



ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.

3. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d'uso.

Art. 91 - Componente geologica del PGT

1. Il PGT è corredato da uno studio geologico specialistico esteso a tutto il territorio comunale, finalizzato ad un giudizio sulla fattibilità e classificazione geologica/geotecnica a fini edificatori, come previsto dalla legislazione nazionale/regionale vigente.
2. Le prescrizioni e le indicazioni dello studio fanno parte integrante delle presenti norme e come tali sono prescrittive e vanno osservate in fase di progettazione di interventi, denunce di attività e di rilascio di autorizzazioni o permessi di costruire.
3. Nel caso di interventi edilizi - escluse le manutenzioni - e di Piani attuativi, occorrerà allegare relazione particolare di indagine geologica/geotecnica di approfondimento.
4. Le prescrizioni del presente articolo devono intendersi come riassuntive di quelle dello studio geologico al quale si rimanda, per ogni rilascio di autorizzazioni o permessi edilizi.

Art. 92 - Permessi e autorizzazioni precedenti l'adozione del piano

1. I permessi e le autorizzazioni edilizie concesse in data antecedente l'adozione del piano, rimangono valide fino alla scadenza previste dalla legislazione urbanistica vigente.
2. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi permessi o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente piano.

Art. 93 - Osservanza delle Leggi Regionali e Statali

1. La legislazione regionale e statale, la pianistica regionale e provinciale, citata nelle presenti Norme si considerano nella forma assunta al momento dell'adozione presente PGT. Le eventuali modifiche di tali leggi, che andranno ad influire sulle stesse comportano le variazioni delle medesime.