



COMUNE DI MILZANO

Provincia di Brescia
Piazza Roma, 1 – 25020 Milzano

PIANO REGOLATORE GENERALE

(Approvato con D.G.R. 22.12.1999 n. 6/47295)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

ART. 1 – FINALITA' DEL P.R.G. E AMBITO DI APPLICAZIONE

- 1.1.** Il Piano Regolatore Generale: disciplina l'intero territorio comunale in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale; stabilisce l'organizzazione del territorio comunale e le norme che ne regolano le trasformazioni e lo sviluppo; agisce sul territorio comunale ma e' sottoposto a sistematica verifica di coerenza con i piani varati dalla Regione o Enti sovracomunali, quando esistenti.
- 1.2.** Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, del territorio comunale, e' subordinata a concessione edilizia da parte del Sindaco ai sensi della legge 10/1977, e deve risultare conforme alle prescrizioni del presente PRG e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del vigente regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.
- 1.3.** L'entrata in vigore del PRG comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni dallo stesso contemplante, a meno che i lavori relativi siano gia' stati iniziati alla data predetta e vengano ultimati entro il termine stabilito dalla concessione edilizia.

ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale gli elaborati e le tavole appresso indicate:

- 1 - Relazione tecnica;
- 2 - Norme tecniche di attuazione;
- 3 - Tavola 1/a - Corografia scala 1:25000;
- 4 - Tavola 1/b - Corografia - Inquadramento territoriale, scala 1:10000;
- 5 - Tavola 2/b - Azzonamento scala 1:5000;
- 6 - Tavola 3/b - Azzonamento scala 1:2000;
- 7 - Tavola 4 - Tavola sinottica standard e zone C1-C2 - scala 1:2000;

ART. 3 – EDIFICABILITA' ED USO DEL SUOLO

- 3.1.** L'edificazione e le trasformazioni d'uso del territorio comunale sono soggette alle leggi vigenti e alla disciplina delle presenti norme.
- 3.2.** "Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi che implichi variazione agli standards previsti dal D.M. 2.4.1968. e' soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia".
- 3.3.** La semplice destinazione di zona delle tavole di P.R.G. non conferisce titolo per l'edificabilità delle aree mancanti delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi art. 4 e art. 5.
- 3.4.** Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato alla corresponsione dei contributi previsti dalla legge 10/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3.5.** Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal PRG, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme. Per tali edifici sono consentite solo opere di adeguamento igienico - tecnologico e di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 4 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA

4.1. L'urbanizzazione primaria e' definita da quell'insieme di servizi, opere ed aree, che costituiscono i requisiti necessari ed indispensabili per rendere edificabile un'area; tali servizi sono:

a - strade residenziali - Si intendono con queste tutte le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;

b - spazi di sosta e parcheggio - Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche degli insediamenti previsti dal PRG. Negli insediamenti subordinati a piani attuativi, la dotazione minima e' di 3 mq. per abitante teorico insediabile;

c - spazi di verde attrezzato - Si intendono quelle aree a verde in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, piantumate e con un minimo di attrezzature quali panchine e gioco bimbi. Negli insediamenti subordinati a piani attuativi, la dotazione minima e' di 3 mq. per ogni abitante teorico insediabile. Detti spazi possono essere ubicati all'interno del comparto e possono essere recintati;

d - servizi a rete - Fognatura: comprende tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque nere e chiare, compreso le relative opere accessorie di allacciamento degli edifici o dell'edificio alla rete principale urbana. E' sottinteso in questo servizio la quota di competenza per la realizzazione o il potenziamento degli impianti di depurazione. Rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefoni. Si intendono i condotti per l'erogazione e la distribuzione che allacciano l'edificio o un gruppo di edifici alla rete principale nonchè la quota di competenza per la realizzazione o il potenziamento delle opere generali (impianti di captazione e sollevamento, cabine, centraline, ecc.)

e - pubblica illuminazione - E' formata dalle canalizzazioni, cavi ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

ART. 5 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 5.1.** Per urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di aree ed opere necessarie per dotare le zone delle fondamentali infrastrutture e soddisfare le esigenze sociali degli insediamenti in conformità con le previsioni del P.R.G. Tali opere riguardano:
- a. gli edifici per l'istruzione di base e dell'obbligo, quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie dell'obbligo;
 - b. gli edifici e gli impianti per le attrezzature di interesse comune, quali: municipio, attrezzature sanitarie, culturali e per lo spettacolo, amministrative pubbliche e religiose;
 - c. i parchi, i giardini ed il verde attrezzato per lo sport e la ricreazione;
 - d. i parcheggi pubblici di interesse cittadino, escluse le aree di sosta lungo le strade pubbliche.
- 5.2.** Sono inoltre comprese le reti principali e le relative opere accessorie della viabilità urbana, della fognatura, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas combustibile, dell'acqua potabile, della rete telefonica e della pubblica illuminazione, nonché gli interventi per la realizzazione o il potenziamento del servizio di trasporto pubblico:
- 5.3.** La dotazione minima di aree di cui al punto 5.1. e' stabilita in mq. 26,5 per ogni abitante teorico insediabile nel territorio comunale (Indice volumetrico capitario = 100 Mc/ab.).
- 5.4.** La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e' pari al 20% della superficie del lotto degli interventi medesimi.
- 5.5.** La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, ed espositivi è pari al 100% della superficie lorda di pavimento, coperto o scoperto destinato all' attività.

**ART. 6 - OPERATIVITA' ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- DEROGHE**

- 6.1.** Il PRG nel rispetto dei vincoli territoriali e di zona, delle norme di piano, delle prescrizioni specifiche per le singole destinazioni d'uso e della rete viabilistica prevista, si attua nei seguenti modi:
- piani particolareggiati (PP);
 - piani di recupero (PR);
 - piani di lottizzazione (PL);
 - piani di zona (PZ);
 - piani insediamenti produttivi (PIP);
 - piani di sviluppo agricolo (PSA);
 - concessioni ed autorizzazioni edilizie.
- 6.2.** L'attuazione mediante piani attuativi convenzionati si verifica per tutte le aree di nuovo impianto appositamente perimetrate delle zone residenziali e produttive, nonche' per gli interventi superiori ai 10.000 mq. di superficie fondiaria e per gli interventi in zona E.
- 6.3.** Le prescrizioni di PRG non ammettono deroghe, fatta eccezione per le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da Enti Pubblici, e solo in casi eccezionali e motivati; per la concessione di deroghe si applica la procedura di cui all'art. 41 quater della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO II – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

ART. 7 – FINALITA' DEL P.R.G. E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee in conformità alle prescrizioni del D.M. n° 1444 del 2 Aprile 1968, e precisamente in :

- a. Zona A:
 - A1 – Vecchio nucleo storico, edifici da conservare
 - A2 - Vecchio nucleo.

- b. Zona B Di completamento.

- c. Zona C :
 - C1 - Residenziale di saturazione.
 - C2 - Residenziale di espansione.

- d. Zona D :
 - D1 - Produttiva esistente
 - D2 - Produttiva di espansione.

- e. Zona E :.
 - E1 - Agricola ambientale.
 - E2 - Agricola di salvaguardia.
 - E3 - Agricola;

- f. Zona F Parco di interesse sovracomunale.

ART. 8 – NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

- 8.1. Gli indici di edificabilità indicati nella presente normativa relativamente alle aree di intervento pubblico, devono intendersi come prescrizioni di rapporti massimi al di sopra dei quali l'Amministrazione deve ricorrere alle procedure di deroga; gli indici relativi a tutte le altre zone sono stati individuati in relazione alla compatibilità di piano e sono vincolanti.
- 8.2. Al fine di salvaguardare la libertà progettuale e garantire nello stesso tempo la corretta attuazione delle previsioni di PRG **e' ammessa una tolleranza in meno, rispetto agli indici di edificabilità per la zona C2 pari al 20%. Tale tolleranza e' da rispettare al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie**, per tutte le altre zone non vi e' alcun limite in meno sugli indici di edificabilità.
- 8.3. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti edilizi e nei piani attuativi in base alle presenti norme ed alle indicazioni delle tavole di azionamento del PRG.
- 8.4. Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75 le aree destinate a standard comunali sono riservate all'Amministrazione per interventi di urbanizzazione secondaria operati direttamente dal Comune, o da altri Enti istituzionalmente competenti. In questo caso con consenso esplicito mediante deliberazione consiliare.
- 8.5. In tutte le zone e' ammessa la costruzione a confine su uno o piu' lotti contigui purchè gli edifici vengano realizzati contestualmente, e per gli stessi venga presentato un progetto unitario. Nel caso in cui siano previste le costruzioni a confine da realizzarsi in tempi diversi o su un solo lotto, la concessione edilizia verra' rilasciata solamente previa stipulazione di apposita convenzione fra tutti gli interessati ed il Comune. La convenzione dovrà contenere l'impegno degli interessati (o loro aventi causa) ad edificare, nel caso del progetto unitario, secondo lo stesso progetto autorizzato dal Comune. La convenzione dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei committenti richiedenti la concessione edilizia.
- 8.6. **Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e, qualora sia possibile, nel risanamento di edifici esistenti, a carattere residenziale, devono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.**
- 8.7. Le aree libere da costruzioni ed a esse pertinenti devono essere sistemate a verde e piantumate. Di norma la piantumazione ad alto fusto deve prevedere essenze sempreverdi in misura pari al 50% della piantumazione di progetto che deve prevedere un albero ogni 7,00 mq. di superficie scoperta.
- 8.8. La realizzazione di nuovi punti vendita di qualunque tipo, anche in edifici esistenti, e' subordinata alla disponibilità su area privata di parcheggi aperti all'uso pubblico in misura di 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda commerciale; i parcheggi possono essere individuati anche in aree non contermini ai punti di vendita, ma non possono distare più di 100 mt. dagli stessi.
- 8.9. Gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso delle varie zone possono essere soggetti alle sole manutenzioni ordinarie e straordinarie.
- 8.10. I portici e le logge residenziali esistenti **in Zona A** in generale non possono essere chiusi. **Per i portici e le logge da conservare, la chiusura è ammessa solo con pareti trasparenti** (vetrate) che lascino intravedere i caratteri originari del complesso edilizio. Pertanto le pareti trasparenti vanno poste all'interno dei pilastri o delle colonne esistenti.

8.11. Sono esclusi tassativamente dalle zone residenziali: le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, le scuderie e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2. l'area coperta delle cabine non viene computata ai fini del calcolo del rapporto di copertura;
3. 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. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati 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 limite previsto nelle varie zone dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione);
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce del rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

PIANI ATTUATIVI

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 13.01.1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione. Per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella Zona di lottizzazione.

TITOLO III – INDICI URBANISTICI

ART. 9 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI GENERALI

- 9.1. St = Superficie territoriale** - è definita dalla superficie complessiva dell'area interessata da ogni intervento di attuazione del P.R.G. ed e' comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione vera e propria o di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria.; sono escluse dal computo le aree di piano destinate a standard urbanistici a livello comunale per attrezzature pubbliche; rientrano nel computo della superficie territoriale le fasce di rispetto stradale, gli arretramenti previsti dal P.R.G. nonchè le aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.
- 9.2. It = Indice di fabbricabilità o densità territoriale** - e' il rapporto tra il volume massimo edificabile espresso in metri cubi e la superficie territoriale espressa in metri quadrati.
- 9.3. Sf = Superficie fondiaria** - e' definita dalla superficie residua edificatoria che risulta dalla St deducendo le superfici previste per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli arretramenti, le fasce di rispetto stradale, il verde privato.
- 9.4. If = Indice di fabbricabilità o densità fondiaria** - e' il rapporto che definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria espresso il mc. per mq.
- 9.5. Sc = Superficie coperta** - misura la superficie massima coperta al piano terreno o ai piani superiori; rappresenta l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori dalla quota zero delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti quali balconi e sporti in gronda, con sbalzo non superiore a ml.2.00.
- 9.6. Rc = Rapporto di copertura** - esprime il rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.
- 9.7. Slp = Superficie lorda di pavimento** - si intende con questa la somma delle superfici comprese entro il profilo delle pareti perimetrali di chiusura dei singoli piani abitabili o agibili o utilizzabili. Non rientrano nel computo della Slp gli spazi aperti quali terrazze, logge, balconi, sottotetti non abitabili, volumi tecnici.
- 9.8. Ab = Abitanti** - rappresenta il numero teorico di abitanti insediabili in ogni singola zona; per ogni intervento edilizio tale numero e' determinato equiparando convenzionalmente 1 abitante ogni 100 mc. di volumetria realizzabile.
- 9.9. Hf = Altezza delle fronti dei fabbricati** - la determinazione dell'altezza di ciascun fronte del fabbricato anche ai fini della distanza fra i fabbricati e' data dalla differenza fra la quota del marciapiede stradale o, mancando questo, dal livello della via, o del terreno naturale se l'edificio sorge ad una distanza della strada superiore a mt. 20,00, e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio dei locali abitabili, o agibili o utilizzabili. Se il solaio e' inclinato si calcola nel punto medio e per i fabbricati produttivi, si calcola all'imposta della struttura di copertura.
- 9.10. H = Altezza del fabbricato** - e' la media ponderale dell'altezza delle varie fronti.
- 9.11. V = Volume** - rappresenta il prodotto della Sf x If, ovvero nel caso di piani attuativi di aree inedificate il prodotto St x It. E' il volume complessivo che si può costruire sulla superficie fondiaria. Il volume dei fabbricati, si calcola considerando tutta la parte sporgente dalla quota zero per un'altezza come definita al punto 9.10. nonchè la parte interrata se destinata a residenza, attività commerciali e direzionali o attività produttive. Nel volume della costruzione sono inclusi i portici

privati e la parte sottostante i balconi e le pensiline con sporgenza superiore a mt. 2.00.

Sono esclusi dal computo i volumi tecnici.

9.12. Df = Distanza fra i fabbricati - e' la distanza minima tra le superfici coperte dei fabbricati.

9.13. Dc = Distanza del fabbricato dai confini di proprietà - è la distanza minima della superficie coperta del fabbricato dai confini di proprietà.

9.14. Ds = Distanza del fabbricato dalle strade - si determina misurando la distanza della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale; si intende per ciglio stradale la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate, ecc.).

9.15. Distanza fra i fronti dei fabbricati - sono consentite distanze fra i fronti dei fabbricati inferiori a quelle prescritte per ogni singola zona omogenea, nei casi seguenti:

- quando due fronti prospicienti, di fabbricati sorgenti su un medesimo lotto, siano ambedue ciechi, ed uno dei fabbricati sia costituito da soli locali accessori alla residenza. In questo caso la distanza fra i due fronti non potrà essere inferiore alla lunghezza per la quale i fabbricati si fronteggiano con una distanza minima di mt.5,00.

- quando le fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di un medesimo edificio e dette rientranze hanno una profondità non superiore alla meta' della loro lunghezza.

9.16. I criteri come sopra indicati per la determinazione degli abitanti (Ab), del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (Slp) sono utilizzati anche ai fini della applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantita' delle aree di cessione per standard.

9.17. Qz = Quota Zero - è data dalla quota del marciapiede stradale o mancando questo dal livello della via, o dal terreno naturale se la costruzione sorge ad una distanza dalla strada superiore a mt.20,00.

TITOLO IV – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- 10.1.** L'intervento edilizio diretto riguarda tutte le opere che comportano costruzioni o trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo, quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche se parziali, ristrutturazioni, restauri, risanamenti, modificazioni della destinazione d'uso, demolizioni, recinzioni a carattere permanente, scavi e rilevati per opere agricole, muri di sostegno, cave, sistemazioni a verde, ecc.
- 10.2.** Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.
- 10.3.** Nelle zone ove e' ammesso l'intervento edilizio diretto, l'esecuzione delle opere e' soggetta a concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 10/1977.
- 10.4.** Il rilascio della concessione è subordinata alla titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione, ed insieme con le modalità, le procedure e gli effetti di cui agli articoli 31 e 32 della L.U. 1150/1942, nonché della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 10.5.** La concessione edilizia e' subordinata al pagamento degli oneri stabiliti dalla Legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni; la concessione è gratuita nei casi previsti dall'articolo 9 della stessa legge.
- 10.6.** Nei casi di edilizia residenziale, ivi compresi quelli relativi ad edifici esistenti, il concessionario può stabilire una convenzione con il Comune, con le modalità e gli effetti previsti dall'art. 7 e 8 della Legge 10/1977.
- 10.7.** L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati e siano ultimati entro il termine stabilito nell'atto della concessione.
Nel caso in cui i lavori siano stati iniziati senza darne comunicazione al Comune, gli stessi si intendono come non iniziati.
- 10.8.** La concessione edilizia e' sostituita da una autorizzazione del Sindaco nei casi previsti dall'art. 48 della Legge 457/78 integrati da quelli previsti dall'art. 7 della Legge 94/82.

**ART. 11 - INTERVENTI URBANISTICO PREVENTIVO:
- PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)**

- 11.1.** La predisposizione dei Piani Particolareggiati (PP) è obbligatoria nei casi di intervento nella zona A previsti dalle presenti norme ed individuati sulle tavole di azionamento del PRG.
- 11.2.** L'Amministrazione Comunale può deliberare la predisposizione di un PP per qualunque zona del territorio comunale; tale deliberazione è però soggetta all'approvazione della Giunta Regionale.
- 11.3.** I Piani Particolareggiati sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, essi dovranno specificare gli interventi edilizi e di restauro e risanamento necessari per garantire il miglioramento dello stato attuale degli edifici, la conservazione dei valori ambientali e architettonici.
Tali interventi non dovranno produrre aumento delle possibilità attuali di insediamento residenziale complessivo (superficie lorda di pavimento).
- 11.4.** I piani particolareggiati per la conservazione del vecchio nucleo dovranno tenere conto della situazione esistente all'interno degli stessi, e in particolare, dovranno essere coordinati con le previsioni delle zone di completamento ad essi attigue.

ART. 12 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI: PIANO DI RECUPERO (PR)

- 12.1** La predisposizione dei piani di recupero (PR) è obbligatoria nei casi di intervento su edifici compresi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente così come individuato per le zone omogenee dell' azzonamento del presente PRG.
- 12.2** I Piani di Recupero sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale secondo la procedura prevista dalla Legge 457/78.
- 12.3** I Piani di Recupero sono attuati:
- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
 - dai Comuni.
- 12.4** La volumetria di progetto dei Piani di Recupero non potrà essere superiore ai volumi esistenti prima dell'intervento per le zone A, o superiore agli indici di zona per le altre zone.

ART. 13 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PL)

- 13.1.** Nei casi indicati al comma successivo, e comunque nelle aree predefinite planimetricamente dalle tavole del PRG, la concessione edilizia è subordinata alla rappresentazione ed alla approvazione di un Piano di Lottizzazione (PL) convenzionato.
- 13.2.** Gli elaborati dei Piani di Lottizzazione devono essere conformi all'art. 13 della L.R. 60/77 e della L.R. 14/84 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 13.3.** Le convenzioni dovranno risultare conformi alle disposizioni di cui all'art. 28 della Legge L.U.1150/1942 e all'art. 12 della L.R. 60/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 13.4.** Nel caso di Piani di Lottizzazione che non prevedono all'interno del perimetro aree per l'urbanizzazione secondaria o che prevedono la cessione di aree in misura inferiore alle quantità di cui al comma precedente, le aree mancanti in tutto o in parte dovranno essere monetizzate per poi essere acquisite dal Comune tra quelle previste per l'urbanizzazione secondaria.
- 13.5.** Qualora non si verificano le condizioni di accordo fra più proprietari per la predisposizione di un Piano di Lottizzazione, il Sindaco può esercitare la facoltà di invitare i proprietari delle aree interessate a presentare un progetto di Piano di Lottizzazione entro un periodo che l'Amministrazione riterrà congruo. In caso di rifiuto o non adempimento nei termini previsti, verrà predisposto un Piano di Lottizzazione d'Ufficio nei modi previsti dall'art. 29 della Legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni (PLU).

ART. 14 - PIANO DI SVILUPPO AGRICOLO (PSA)

In relazione alle particolari condizioni ambientali che caratterizzano il territorio comunale (pedologia, idrologia, idrografia, paesaggio agrario, estensione, ecc.) ed alle moderne prassi dell' attività agricola, si è ritenuto necessario introdurre lo strumento del PSA.

Tale strumento, i cui elaborati sono costituiti da una relazione generale, da documentazione fotografica e cartografia inerente lo stato di fatto e dalle tavole grafiche della proposta progettuale, ripone, come obiettivo, la definizione delle prassi compatibili con la complessità del contesto agricolo, la modalità esecutive delle trasformazioni agrarie, la salvaguardia ambientale e la tutela del paesaggio agrario.

TITOLO V – NORME DI ZONA

ART. 15 - ZONA A

Individua quelle parti di territorio edificato che per caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali costituiscono un patrimonio urbanistico di grande interesse socio-culturale.

La zona A comprende fabbricati ed aree che, definendo il "tipo urbanistico" sono da considerare come insieme inscindibile di riferimento progettuale per le operazioni di restauro, recupero e/o riuso e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Si è ritenuto opportuno articolare la zona A in due classi di riferimento: A1 - A2 .

ZTO A1: relativa agli edifici siti entro il perimetro del Centro Storico

ZTO A2: relativa agli edifici siti nei Nuclei Storici esterni

Tutti gli interventi da attuarsi nella zona omogenea devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante. Tale finalità generale può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale. Oltre alle prescrizioni relative alle singole categorie d'intervento valgono le seguenti prescrizioni di carattere edilizio:

- Gli infissi esterni devono essere in legno, o in ferro od alluminio dipinti, con esclusione dell'alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- Gli intonaci esterni devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari. Devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;
- I contorni di porte, finestre, e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- Le grondaie devono essere in lamiera o in rame; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottanto in tavelle devono essere lasciate a vista;
- Materiali di copertura tradizionali in coppi o tegole in cotto.
- Lo spazio a corte, nei tipi edilizi in cui lo scoperto di pertinenza è parte integrante della tipologia, deve restare unitario: non sono consentite suddivisioni interne. Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione del regime proprietario, vanno realizzate esclusivamente in trasparenza o mediante siepi arbustive.
- Le insegne pubblicitarie devono essere compatibili con i caratteri morfologici e storico edilizi.
- Per i tipi edilizi rurali sono consentiti i seguenti ulteriori interventi: tamponamento dei loggiati dei corpi principali, limitatamente ai piani superiori; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura verticale dei pilastri originari; le nuove finestre dovranno avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.
- I portici e le logge esistenti in zona A in generale non possono essere chiusi. Per i portici e le logge da conservare, la chiusura è ammessa solo con pareti trasparenti, (serramenti a larga specchiatura, vetrate), che lascino intravedere i caratteri originari del complesso edilizio. Pertanto le pareti trasparenti vanno poste all'interno dei pilastri o delle colonne esistenti.

- Per gli insediamenti rurali, (cascine), collocati nella zona E ed interessate da una viabilità secondaria il Grado 4 di intervento può derogare dalla DS (distanza dalle strade).

NB: per qualsiasi intervento in zona A, l'Amministrazione comunale richiederà adeguate fidejussioni a garanzia delle finiture dei fabbricati rivolte sulla pubblica via.

ZONA A - classe A1

Comprende quei complessi edilizi civili, ecclesiastici e religiosi, caratterizzati i primi come palazzi padronali, ville ed i secondi come Chiese, oratorio, pievi, santelle, cimitero.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: vedi tabella.

Descrizione delle modalità di intervento riferite ai gradi di intervento:

Grado 1

- mantenimento degli elementi compositivi ed architettonici quali pilastri, archi, soffitti a volte, solai in legno cassonettati, stilemi di facciate interne ed esterne, stucchi e decorazioni, tinteggiature, serramenti, pavimentazioni, androni, scale e porticati.
- utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, altezza minima ml. 1.50 e altezza media ponderale di ml. 2.40 nel rispetto della L.R. n° 15/96.
- apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernai a raso, sulle falde interne della copertura rispetto alla strada purché ciò non comporti la formazione di abbaini, qualora non presenti nel tipo.
- mantenimento dei giardini e dei broli sia per quanto riguarda la composizione vegetale sia per quanto concerne opere d'arte, pavimentazioni, muraglie e recinzioni;
- eliminazione di tutte le superfetazioni estranee al tipo edilizio-urbanistico.
- Consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario; non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei) o esterni all'edificio.
- mantenimento degli elementi tipologici complessivi del tetto quali gronde, canali pluviali, coppi, comignoli, abbaini ecc.
- divieto di occupazione del sottosuolo dei giardini e dei broli con costruzioni interrato;
- i muri di recinzione esterna, verso le vie pubbliche, che costituiscano elementi tipici della tradizione costruttiva locale, vanno conservati e ripristinati.
- divieto di costruire o abbattere recinzioni murarie originarie o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato, elementi in ferro o rete metallica.
- è consentito il recupero di vecchi impianti (es. concimaie) finalizzati alla realizzazione di fontane e giochi d'acqua ludico ricreativi.
- gli edifici ad uso pubblico (municipio, scuola materna, centro diurno anziani, oratorio ed altri che lo diventeranno) possono essere adattati alle necessità funzionali dei medesimi ed alle normative in materia di edilizia pubblica.

Grado 2

- Come nel Grado 1
- Rifacimento, parziale o totale, dei solai;
- Eliminazione di pareti non portanti;
- Demolizione e ricostruzione di piccole parti di muratura per il risanamento igienico e strutturale purché vengano conservati gli elementi architettonici che hanno valore storico - artistico e architettonico e che costituiscono testimonianza della cultura costruttiva locale (cornici, portoni in pietra, elementi decorativi, tracce di affresco, muri di recinzione in pietra, inferriate ecc.)

ZONA A - classe A2

Comprende i complessi edilizi, individuati col contorno della ZONA A, caratterizzati come cascina a corte interna e brolo, nonché aree limitrofe di particolare pregio ambientale. Le destinazioni d'uso ammesse sono: vedi tabella.

“Poiché:

- alcune cascine, inserite nel centro abitato, hanno ancora oggi un carattere rurale, in quanto utilizzate per attività funzionali all'agricoltura quali deposito di attrezzi di macchine agricole, di cereali e di scorte agricole;
- dei piccoli appezzamenti di terreno, trasformati da zona E in zona A2, sono tuttora coltivati;

si riconosce il suddetto impiego e si consente il proseguimento fino alla cessazione della pratica agricola”.

Descrizione delle modalità di intervento (gradi di intervento):

Grado 1

- come per la zona A1

Grado 2

- come per la zona A1

Grado 3

- altezza massima esistente o di 10.50 m. misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile ed in conformità con i disposti di cui al DM. 1444/1968;
- mantenimento o ripristino dell'allineamento con gli edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in serie continua;
- volume esistente
- rapporto di copertura non inferiore al rapporto di copertura esistente a livello di unità tipologica;
- per gli edifici in adiacenza la linea di gronda del nuovo edificio non dovrà eccedere l'altezza minima e massima della linea di gronda degli edifici contigui.
- Per esigenze di recupero di spazi abitativi nel sottotetto (se esistente) è ammesso il sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza minima stabilita. Comunque tale sopralzo non potrà eccedere la misura di cm. 50 misurati all'intradosso.

Grado 4

- vale quanto consentito al grado 3;
- utilizzo di materiali prefabbricati intonacati, copertura dei tetti in coppi o tegole in cotto.

Grado 5

- vale quanto consentito per il grado 3.

INDICI DI EDIFICAZIONE PER LA ZONA A

DENSITA' EDILIZIA

Per le operazioni di risanamento conservativo, restauri, ristrutturazioni, la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico e tipologico.

Per tutti gli interventi soggetti a piano di recupero (PR) la volumetria utilizzabile non può essere superiore a quella esistente. Nella zona A2 la volumetria utilizzabile può essere superiore a quella esistente, nel limite dell'indice di zona pari a 1.5 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

Mt. 10.50 o esistente.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI (DC)

Ml. 5.00 oppure 0.00 per gli edifici esistenti a confine sottoposti ad interventi conservativi e di ristrutturazione.

DISTANZA DALLE STRADE (DS)

Ml. 5.00 oppure 0.00 per gli edifici esistenti a confine sottoposti ad interventi conservativi e di ristrutturazione.

DISTANZA TRA I FABBRICATI (Df)

Ml. 10.00 oppure 0.00 per gli edifici esistenti a confine.

Saranno autorizzabili demolizioni e ristrutturazioni degli immobili a distanza dai confini e dai fabbricati, con la distanza uguale a quella dell'edificio demolito, purchè non vengano aumentate le altezze e nel rispetto delle tipologie. Nella zona A le alberature esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità previa autorizzazione del Sindaco. La zona A è considerata zona di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 457/78.

N.B.: VEDI IN ALLEGATO LE SEGUENTI TABELLE:

- **TABELLA NORME GENERALI (excel)**
- **GRADI DI INTERVENTO (word).**

ZONA D'INTERVENTO	GRADO D'INTERVENTO	OPERE PREVISTE	DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	SIGLA	TIPO DI AUTORIZZAZIONE
A1 - A2	1	Risanamento conservativo Restauro Manutenzione ordinaria/straordinaria	Residenze + Studi + Negozi + Sale convegni	A	AUTORIZZAZIONE - D. I. A. (CON RELAZIONE DETTAGLIATA OPERE)
A1 - A2	2	Ristrutturazione senza spostamento di volumi, né modifica di prospetti (escluso finestre/porte) di parti di cascinali/palazzi non residenziali	A + Bar + Ristoranti + Autorimesse	B	CONCESSIONE EDILIZIA
A2	3	Ristrutturazione con spostamento di volumi e modifica dei prospetti (esclusivamente sui cascinali)	A + B + Laboratori per attività di servizio + Magazzini	C	PIANO RECUPERO ANCHE SU SINGOLA UNITA' DI MAPPA
A2	4	Sviluppo attività agricola su parti di cascinali siti in zona E	Magazzini	D	PSA Concessione edilizia
A2	5	Utilizzo di aree scoperte (esclusi broli-corti interne) nei limiti dell'indice di zona	Porticati + Attività ricreative	E	PIANO RECUPERO SU INTERO COMPARTO

N° SCHEDA	NOME	GRADI DI INTERVENTO				
		Fabbricato Nord	Fabbricato Sud	Fabbricato Est	Fabbricato Ovest	Parti scoperte
1	CASCINA ASPA	1 - 2 - 3				5
2	CASCINA BREDA	1-2	2	3	3	
3	CASCINA BORGHETTI	1 - 2				5
4	CASCINA CAMPAGNOLINE	1 - 2	4			5
5	CASCINA CAMPSIS	1 -2 tutto				
6	CASCINA CASALE	1 - 2	4			5
7	CASCINA CAZZAGO	1 - 2 tutto				5
8	CASCINA DOSSI OLIVETTI	1 - 2 tutto				5
9	CASCINA DOSSI RUGGERI	1 - 2	3			5
10	CASCINA DOSSI BULGARI	1 - 2	3	3	3	5
11	CASCINA FENIL NOVO	1 - 2	3	1 - 2	3	5
12	CASCINA FENILE DI MEZZO	1 - 2 tutto				5
13	CASCINA FENILETTO	1 - 2 - 3				5
14	CASCINA FERRARI	1 - 2	3			5
15	CASCINA GELMINI	1 - 2 tutto				
16	CASCINA GHIDELLA	1 - 2	3			
17	CASCINA GIACOMA	1 - 2	4	4	4	
18	CASCINA MALANCA	1 - 2				5
19	CASCINA MANTELLI	1 - 2	3			5
20	CASCINA MANTELLI	1 - 2	3			5
21	CASCINA MICHELETTI	1 - 2 tutto				
22	CASCINA MOLINO	1 - 2 tutto				
23	CASCINA MULETTO	1 - 2	3	4		5

24	CASCINA MURATICA	1 - 2	4	4	4	
25	CASCINA SALA	1 - 2 tutto				
26	CASCINA PONTE MELLA	1 - 2 tutto				
27	CASCINA SAN BIAGIO	1 - 2 - 3				5
28	CASCINA SANDRA	1 - 2	4		4	5
29	CASCINA SOLDI	1 - 2	2	2	3 - 4	
30	CASCINA SQUADRE	1 - 2	4			5
31	CASCINA TERESA	1 - 2	3		3	
32	CASCINA VESCOVADO	1 - 2	3		3	5
33	PALAZZO ARCHI	1 - 2 tutto				
34	PALAZZO BRUNELLI	1 - 2 tutto				
35	PALAZZO MARTINELLI	1 - 2 tutto				

ART. 16 - ZONA B

Queste zone interessano le parti del territorio quasi interamente edificate con edifici in discreto o cattivo stato di conservazione e privi di valori storici-architettonici, monumentali e ambientali.

In tale zona gli interventi consentiti sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti nei limiti degli indici di zona;
- le demolizioni, ricostruzioni e nuove costruzioni nei limiti degli indici di zona;
- demolizioni e ricostruzioni con rapporti edilizi consentiti dalle norme di zona e superiori a quelli dell'edificio demolito previo piano di recupero e delibera di Consiglio Comunale di individuazione dell'immobile nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 legge 457/78.

L'altezza massima ammessa è di mt. 8,00.

L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici, rapporto e distanze:

If = 1.20 mc/mq.;

Rc = 50%;

H = 7,00 mt.;

Df = H edificio più alto con un minimo di mt. 10,00;

Dc = 1/2 H con un minimo di mt 5,00 oppure 0,00 in caso di costruzione in aderenza, previa convenzione;

Ds = mt. 5,00.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

residenziale, turistica, commerciale, direzionale, artigianato di servizio non molesto, culturale, sanitaria, amministrativa, sedi di associazioni e di partiti, uffici pubblici e privati.

Le aree libere da costruzioni debbono essere sistemate a verde piantumato e a prato.

Le caratteristiche architettoniche dei futuri edifici devono armonizzarsi e compenetrarsi con le costruzioni esistenti all'intorno edificato. I materiali da usarsi debbono essere quelli tradizionali. Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali per i fronti principali ove questi esistano.

Dalla superficie coperta sono esclusi i box e i locali accessori emergenti non più di cm.60 dalla quota zero, con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 50 e con uno strato superiore di terra di coltura di spessore minimo di cm. 30.

Al fine di dare una corretta interpretazione a dette norme per ottenere l'autorizzazione ad eseguire opere di straordinaria manutenzione o di restauro, di ristrutturazione o demolizione, per il computo dei volumi, dovrà essere presentato agli uffici competenti del Comune o ad altri organi, oltre al progetto in scala 1:50 riportante tutti gli interventi previsti, un rilievo in scala 1:50, riferito all'effettiva situazione con le destinazioni d'uso dei fabbricati, corredata da una adeguata documentazione fotografica.

Per gli edifici unifamiliari inclusi nella zona B che risultano sprovvisti di idonei servizi è consentito, per una sola volta, l'aumento di volume nella misura massima del 10% del volume esistente e comunque non superiore a mc. 100.

ART. 17 - ZONA C

C1 - RESIDENZIALE DI SATURAZIONE

Interessano le parti del territorio quasi interamente edificate con edifici di recente costruzione multipiano o su un piano.

In questa zona le destinazioni d'uso sono:

- residenza, commerciale, turistica, direzionale ed artigianato di servizio non molesto.

Si opera attraverso concessione edilizia singola.

L'edificazione e' ammessa nel rispetto dei seguenti indici, rapporti e distanze:

If = 1,20 mc/mq;

Rc = 50%;

H = 10,50 mt.;

Df = H edificio più alto con un minimo di mt. 10,00;

Dc = 1/2 H con un minimo di mt 5,00 oppure 0,00 in caso di costruzione in aderenza, previa convenzione fra le parti;

Ds = mt. 5,00.

Le aree libere da costruzioni devono essere mantenute a verde e piantumate.

Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali previsti dal P.R.G.

Dalla superficie coperta sono esclusi i box e i locali accessori emergenti non piu' di cm. 60 dalla quota zero, per una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 50 e con uno strato superiore di terra di coltura di spessore minimo di cm. 30.

La tipologia edilizia ammessa concerne case isolate e a schiera.

C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Interessano le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere residenziale, l'intervento in tali zone è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato (PL) limitato alle aree appositamente perimetrate e per le aree destinate all'edilizia economica popolare l'intervento si attua mediante il Piano di Zona approvato.

L'edificazione e' consentita nei seguenti limiti:

$I_t = 1,20\text{mc/mq}$;

$H = \text{mt}: 10,50$;

$R_c = 35\%$;

$D_f = H$ edificio più alto con un minimo di mt. 10,00;

$D_c = 1/2 H$ con un minimo di mt. 5,00 oppure 0,00 in caso di costruzione in aderenza, previa convenzione fra le parti;

$D_s = \text{mt. } 5,00$ o secondo arretramenti maggiori previsti nelle tavole del P.R.G.

La edificazione nell'area destinata all'edilizia economica e popolare avverrà con gli indici indicati nel piano di zona approvato.

In aggiunta ad un posto macchina per alloggio occorre reperire una ulteriore superficie di parcheggi primari esterni al lotto pari a 3 mq. per ogni 100 mc. di costruzione ed una superficie di verde primaria pari alla stessa quantità (mq. 3 ogni 100 mc. di costruzione).

In questa zona sono ammesse le destinazioni d'uso: residenziale, turistica, commerciale, direzionale ed artigianato di servizio non molesto. Dalla superficie coperta sono esclusi i box e i locali accessori emergenti non più di 60 cm dalla quota zero, per una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 50 e con uno strato superiore di terra di coltura di spessore minimo di cm. 30.

Le eventuali aree previste per standard urbanistici non possono essere modificate. La tipologia ammessa concerne case isolate, a schiera, in linea e con blocchi articolati.

ART.18 - ZONA D: ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

D1 - ESISTENTE

D2 - DI NUOVA FORMAZIONE

Comprende le zone destinate ad attività produttive di tipo artigianale, industriale e commerciale, direzionale e terziario (compreso terziario avanzato), compatibilmente con le prescrizioni del piano commerciale comunale. L'attuazione avviene mediante piani di lottizzazione convenzionata (PL o PR) estesi all'intera zona perimetrata per le aree di nuova formazione e con semplice concessione per le aree di completamento.

Oltre agli ambienti produttivi sono ammessi: uffici al servizio dell'attività produttiva, magazzini e depositi, mense e servizi sociali, abitazione del custode, del proprietario o del gestore di ogni singola attività.

Le abitazioni non potranno fruire dell'abitabilità se non dopo avere richiesto ed ottenuto l'agibilità dell'attività produttiva cui l'abitazione è collegata.

L'edificazione è ammessa entro i seguenti limiti:

Rc = 1/2 mq/mq; 50% area;

H = mt 10,00 salvo maggiore altezza per esigenze tecnologiche;

Df = H edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00; Dc = mt. 5,00;

Ds = mt. 7,50 salvo distanze maggiori previste dall'azzonamento.

Ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia il richiedente deve dimostrare la non nocività e la non molestia dell'attività prevista e comunque il rispetto di tutte le prescrizioni di legge in materia di inquinamento atmosferico, scarico di acque, rumorosità delle lavorazioni.

Per le zone D1 esistenti è ammesso, quando ne sia comprovata la necessità, un aumento del 10% una tantum del rapporto di copertura rispetto al R.C. del 50% previsto dalla norma.

Il rapporto di copertura è applicato sulla superficie fondiaria dei singoli lotti.

La superficie da cedere per l'urbanizzazione secondaria è pari al 20% della superficie territoriale della zona interessata per le attività produttive industriali ed artigianali e al 100% della superficie lorda del pavimento destinata all'attività, per quelle commerciali ed espositive.

La superficie del lotto non interessata da costruzioni o da spazi per la mobilità interna deve essere sistemata a verde e piantumata.

Per quanto concerne la zona D1 esistente, nell'ambito del centro abitato, oltre alle prescrizioni sopraccitate, si dovrà garantire la compatibilità ambientale, tra le attività insediate ed insediabili e le destinazioni delle zone limitrofe.

ART. 19 - ZONA E

ZONA E1 - AGRICOLA AMBIENTALE

Individua quei contesti territoriali ed ambientali caratterizzati come biotopi-geotopi correlati ai corsi d'acqua del Fiume Mella, del Canale Ossignolo e del Canale Caglione. Su tali aree è rigorosamente vietato qualsiasi intervento edilizio o di trasformazione orografica e pedologica, anche legato a prassi agricole, che devono comunque escludere l'impiego di fitofarmaci, diserbanti, insetticidi e pesticidi, nonché lo spandimento di liquame proveniente da allevamenti zootecnici. La messa a dimora e l'espianto di alberi ed arbusti deve essere preventivamente autorizzata, ad esclusione del taglio di ceduo. Eventuali interventi di manutenzione idraulica devono svilupparsi tramite progetti da cui si evidenzia la compatibilità degli stessi, rispetto alle peculiarità paesaggistiche-ambientali.

ZONA E2 - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

Si riferisce ai terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze del centro abitato, a quelli compresi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e a quelli limitrofi alla struttura cimiteriale.

Su tali terreni è consentita un'agricoltura che non crei pregiudizio alle residenze ed alle risorse ambientali, con odori, rumori, inquinamento chimico, fisico e alterazioni del paesaggio agrario.

E' vietata la realizzazione di nuovi fabbricati rurali destinati all'allevamento zootecnico intensivo. Per quelli esistenti è prevista la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro conservativo.

A - L'edificazione è regolamentata, oltre che dalle presenti norme, dalle disposizioni degli art. 2 e 3 della L.R. 93/80.

L'edificazione dei fondi è stabilita dai seguenti indici, rapporti e distanze, previa predisposizione e approvazione di un piano di sviluppo agricolo convenzionato (PSA) così come definito dall'art. 14 delle presenti norme.

- Residenza:

If = 0,03 mq;

H = mt. 8,50;

Df = mt.10,00;

Dc = mt.10,00;

Ds = mt.10,00 da strade interpoderali agricole; mt. 20,00 dalle altre strade.

- Attrezzature rurali:

Rc = 10% della superficie di proprietà;

H = mt. 8,00, salvo maggiori altezze, per esigenze tecnologiche;

Df = mt. 200 dal centro abitato e dalle zone di sviluppo C, C1, D, E1, F, dai corsi d'acqua (Fiume Mella, Canale Ossignolo e Canale Caglione) per i fabbricati ad uso ricovero animali ed allevamenti ad esclusione di quelli relativi ad allevamenti intensivi (avicoli, bovini e suini), i che dovranno avere una distanza di mt. 500 dalle predette zone.

Dc = mt. 20,00.

Ds = mt. 10,00 da strade interpoderali agricole;

mt. 20,00 dalle altre strade; in ogni caso e' da applicarsi la distanza più restrittiva fra la Dc e la Ds.

B - La costruzione di nuovi fabbricati per la residenza agricola e di nuovi edifici per le attrezzature produttive è consentita solo nel caso che le costruzioni esistenti nell'ambito dell'azienda risultino insufficienti o non possano essere riadattate all'uso agricolo.

Tale verifica potrà essere fatta solo dopo che le costruzioni esistenti medesime siano state liberate da eventuali destinazioni o attività non coerenti con la destinazione agricola di zona.

Per gli edifici rurali (cascine a corte interna) di particolare interesse architettonico, storico e ambientale, è ammesso il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria straordinaria, e la ristrutturazione. Per ogni altro tipo d'intervento si applicano le disposizioni previste per la zona A2 (Piano di Recupero).

Le nuove costruzioni possibili sono comunque consentite, fatto salvo la verifica delle distanze degli indici e dei rapporti di cui sopra nonché della congruità del PSA.

Relativamente agli edifici residenziali non rurali esistenti in Zona E sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione; restauro; risanamento conservativo; ristrutturazioni; nonchè l'ampliamento dell'edificio, per una sola volta e fino ad un massimo del 10% della volumetria residenziale preesistente alla data di adozione del PRG. L'ampliamento deve essere motivato da esigenze familiari, igienico-sanitarie e di adeguamento tecnologico.

Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il consolidamento statico, il restauro conservativo e l'adeguamento tecnologico.

Per eventuali ampliamenti dell'esistente è necessario conseguire, presso i competenti organi regionali l'autorizzazione in deroga.

Eventuali cambiamenti di attività zootecnica, nonchè ampliamenti e interventi di manutenzione straordinaria o ricostruzione, sono ammessi solo se sono rispettate le presenti norme. La costruzione di nuovi edifici per allevamenti zootecnici intensivi e il riadattamento di quelli esistenti e' sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque nere e bianche o dell'adozione di particolari tecniche atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla L.R. 48/74 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè dalla specifica legislazione nazionale in materia di tutela dall' inquinamento, e secondo quanto stabilito dall'USSL.

Le alberature abbattute lungo le rive dei corsi d'acqua, previa autorizzazione, devono essere ripiantate; le alberature esistenti a delimitazione dei fondi possono essere abbattute solo nel caso di opere di miglioria fondiaria e previa presentazione di un P.S.A. convenzionato.

Per interventi che comportino sostanziali trasformazioni del paesaggio agrario (strade, fossi, filari d'alberi ad alto fusto ecc.), deve essere presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale, un piano di sviluppo agricolo dell' convenzionato(PSA) così come definito dall'art. 14 delle presenti norme.

ZONA E3 - AGRICOLA

Questa zona è destinata all'esercizio dell'attività agricola, all'allevamento zootecnico e a quelle funzioni e servizi strettamente correlati alle attività sopra citate.

L'edificazione è regolamentata, oltre che dalle presenti norme, dalle disposizioni degli art. 2 e 3 della L.R. 93/80.

L'edificazione dei fondi è stabilita dai seguenti indici, rapporti e distanze, previa predisposizione e approvazione di un piano di sviluppo agricolo convenzionato (PSA) così come definito dall'art. 14 delle presenti norme.

- Residenza:

If = 0,03 mq;

H = mt. 8,50;

Df = mt.10,00;

Dc = mt.10,00;

Ds = mt.10,00 da strade interpoderali agricole; mt. 20,00 dalle altre strade.

- Attrezzature rurali:

Rc = 10% della superficie di proprietà;

H = mt. 8,00, salvo maggiori altezze, per esigenze tecnologiche;

Df = mt. 200 dal centro abitato e dalle zone di sviluppo C, C1, D, E1, F, dai corsi d'acqua (Fiume Mella, Canale Ossignolo e Canale Caglione) per i fabbricati ad uso ricovero animali ed allevamenti ad esclusione di quelli relativi ad allevamenti intensivi (avicoli, bovini e suini), i che dovranno avere una distanza di mt. 500 dalle predette zone.

Dc = mt. 20,00.

Ds = mt. 10,00 da strade interpoderali agricole;

mt. 20,00 dalle altre strade; in ogni caso è da applicarsi la distanza più restrittiva fra la Dc e la Ds.

Per le aziende agricole esistenti e' ammesso il mantenimento dell'attività zootecnica anche se la stessa risulta in contrasto con le norme attuali, purchè sia rispondente alle caratteristiche ed ai parametri igienici ed ambientali previsti dalle vigenti disposizioni fornite dalla USL. Eventuali cambiamenti di attività zootecnica, nonchè ampliamenti e interventi di manutenzione straordinaria o ricostruzione, sono ammessi solo se sono rispettate le presenti norme. La costruzione di nuovi edifici per allevamenti zootecnici intensivi e il riadattamento di quelli esistenti e' sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque nere e bianche o dell'adozione di particolari tecniche atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla L.R. 48/74 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè dalla specifica legislazione nazionale in materia di tutela dall' inquinamento, e secondo quanto stabilito dall'USSL.

Le alberature abbattute lungo le rive dei corsi d'acqua, previa autorizzazione, devono essere ripiantate; le alberature esistenti a delimitazione dei fondi possono essere abbattute solo nel caso di opere di miglioria fondiaria e previa presentazione di un P.S.A. convenzionato.

La costruzione di nuovi fabbricati per la residenza agricola e di nuovi edifici per le attrezzature produttive e' consentita solo nel caso che le costruzioni esistenti nell'ambito dell'azienda risultino insufficienti o non possano essere riadattate all'uso agricolo.

Tale verifica potrà essere fatta solo dopo che le costruzioni esistenti medesime siano state liberate da eventuali destinazioni o attività non coerenti con la destinazione agricola di zona.

Per gli edifici rurali (cascine a corte interna) di particolare interesse architettonico, storico e ambientale, e' ammesso il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria straordinaria, e la ristrutturazione. Per ogni altro tipo d'intervento si applicano le disposizioni previste per la zona A2 (Piano di Recupero).

Le nuove costruzioni possibili sono comunque consentite, fatto salvo la verifica delle distanze degli indici e dei rapporti di cui sopra nonché della congruità del PSA.

Relativamente agli edifici residenziali non rurali esistenti in Zona E sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione; restauro; risanamento conservativo; ristrutturazioni; nonché l'ampliamento dell'edificio, per una sola volta e fino ad un massimo del 10% della volumetria residenziale preesistente alla data di adozione del PRG. L'ampliamento deve essere motivato da esigenze familiari, igienico-sanitarie e di adeguamento tecnologico.

Nelle Zone E (E1; E2; E3) compatibilmente con le indicazioni di piano e nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. 31/12/1992 n. 3 e successive modifiche ed integrazioni, e' consentita l'attività dell'agriturismo.

ART. 20- ZONA F – PARCO NATURALISTICO DELLA MELLA MORTA

Insiste sui terreni agricoli che delimitano un meandro del fiume Mella, denominato "Mella Morta", che, un intervento di sistemazione idraulica, ha scollegato dal corso fluviale.

Si caratterizza come biotopo, geotopo e zona umida di grande rilevanza naturalistica ed ambientale. Poichè il Comune limitrofo di Pavone Mella ha istituito su questo tratto di confine amministrativo, il parco naturalistico intercomunale (Cigole, Pavone Mella, Pralboino e Milzano) della Mella Morta, si intende dare continuità paesistica ed ambientale conferendo alla zona la stessa destinazione d'uso a parco naturalistico come area protetta di interesse intercomunale, per la cui realizzazione verrà predisposto un Piano Particolareggiato Paesistico-Ambientale.

In tale contesto, fino all'approvazione del PP. sopraccitato, è rigorosamente vietata ogni trasformazione paesistica e ambientale, anche se legata a motivazioni di carattere agrario, nonché prassi agricole che prevedano l'uso di prodotti chimici e lo spargimento di liquami ritenuti, per loro natura, incompatibili con la presente destinazione di piano.

ART. 21 - AREA DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI LIVELLO COMUNALE

Dette aree sono riservate ad attrezzature di urbanizzazione secondaria e comprendono le seguenti destinazioni:

1) Attrezzature scolastiche realizzabili con gli indici, rapporti e distanze, previsti dalla zona omogenea C1:

If = 1,2 mc/mq;

Rc = 50%

H = mt. 10,50;

Df = H edificio più alto con un minimo di mt. 10,00;

Dc = 1/2 H con un minimo di mt. 5,00

Ds = mt. 15,00;

2) Attrezzature di interesse comune, (Attrezzature Religiose, Centro Sociale, Municipio, Poste) realizzabili secondo gli indici, distanze ed altezze previste dalla zona omogenea di collocazione Zona A.

3) Verde attrezzato, campi gioco, attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero, realizzabili con gli indici, rapporti e distanze previsti dalla Zona omogenea C1:

If = 1,2 mc/mq;

Rc = 50%

H = mt. 10,50;

Df = H edificio più alto con un minimo di mt. 10,00;

Dc = 1/2 H con un minimo di mt. 5,00

Ds = mt. 15,00;

4) Parcheggi pubblici:

If = 0,00 se in superficie;

If = 0,50 se seminterrati e sporgenti meno di cm. 80 dal livello del marciapiede stradale.

Per le attrezzature di cui ai punti precedenti 1-2-3 è ammessa l'abitazione del custode.

ART. 22 - STRUTTURA CIMITERIALE E RELATIVA AREA DI RISPETTO.

La struttura cimiteriale e le aree di pertinenza, sono classificate come Zona omogenea A1. L'area di rispetto cimiteriale non può essere utilizzata per pratiche agrarie ambientalmente incompatibili con la sacralità del sito cimiteriale quali: fertirrigazioni, spargimento di liquami e deiezioni di allevamenti zootecnici, stoccaggio di prodotti agricoli ecc...

ART. 23 - AREE DI RISPETTO STRADALE

Sono aree destinate a verde di rispetto stradale con vincolo di inedificabilità assoluta e sono individuate a lato delle strade e svincoli esistenti e di progetto secondo le indicazioni del D.M. 1404/68 e con le previsioni dell'art.26 delle L.R. 51/75.

In esso e' consentita l'edificazione di eventuali attrezzature per i trasporti (pensiline, distribuzione di carburanti, ecc.) purchè arretrate di almeno mt. 3,00 dal ciglio stradale, per le pensiline, e di mt. 10,00 per i distributori di carburante, ecc. purchè realizzate in materiale leggero e smontabile, a titolo di precarietà e con l'obbligo di rimozione, a cura e spese del proprietario, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione cui la strada compete.

Sono altresì ammessi, cartelloni pubblicitari e strade di arrociamento secondario, nonché, per i fabbricati esistenti, opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le fasce di rispetto stradale rientrano nel computo della volumetria e del rapporto di copertura secondo l'azzonamento previsto

Le recinzioni saranno autorizzate a titolo di precarietà e dovranno in ogni caso essere di tipo trasparente e removibile e poste a mt. 3,00 dal ciglio stradale, così come definito dal D.M. 1404/68.

ART. 24 – AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Tali aree sono soggette alla disciplina di cui agli art. 39 e 42, Titolo V, della Legge Regionale n. 51 del 15.04.1975 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle presenti norme di Piano Regolatore Generale in relazione alla zona omogenea di appartenenza.

ART. 25 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI (INTEGRAZIONE N.T.A. DEL P.R.G.)

(D.Lgs 114/98 e Regolamento Regionale del 21.07.2000 n. 3 e s.m.i.)

1. Con riferimento al D.Lgsd 114/98, Regolamento Regionale 3/00 e Delibere Regionali esplicative si intende per:
 - Esercizi di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150mq;
 - Media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa tra i mq. 151 ed i mq. 1500;
 - Grande struttura di vendita: un edificio avente superficie di vendita superiore a mq. 1500;
 - Centro Commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale n. 3/00;
 - Superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. No costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. La dotazione di attrezzature e di uso pubblico per diverse tipologie commerciali è la seguente:
 - Esercizi di vicinato: 100% della s.l.p., di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Non è richiesta della zona "A" del PRG.
 - Media struttura di vendita: 110% della s.l.p., di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
 - Grande Struttura di vendita o Centro Commerciale: 200% della s.l.p., di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. I caso di insediamenti sottoposti a D.I.A. la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata secondo le disposizioni di cui al DPR 380/01 e s.m.i.;
4. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'art. 38 ultimo comma del Regolamento Regionale;
5. Nei casi previsti dall'art. 40 del Regolamento Regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore;
6. Le disposizioni contenute nella variante di adeguamento al PRG ai sensi del Regolamento Regionale 3/00 e s.m.i. si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione della variante stessa;
7. Ai sensi della D.G.R. n. 7/15716 del 2003, nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo Piano Attuativo (P.R. – P.L. – P.P.), l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

È riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di subordinare comunque a Piano Urbanistico Esecutivo la realizzazione di grandi e medie strutture di vendita nel caso comportassero problemi di carattere urbanistico, viario o per la realizzazione di opere o servizi a standard di carattere primario o secondario.