

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

P.R.G.C. APPROVATO CON D.C.C. N. 34 DEL 24.11.2005

P.R.G.C. AGGIORNATO CON LE DETERMINAZIONI DELLE VARIANTI PARZIALI APPROVATE DEFINITIVAMENTE E PUBBLICATE SUL B.U.R.L. ALLA DATA DEL 31/01/2009

 Logos Engineering S.r.l. via Botturi, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) - ITALIA TEL: +39-0376780306 Fax: +39-0376772721			Partita IVA: 01872040207 logos@logosengineering.it www.logosengineering.it	
Progettista	Collaboratori	Elab. n. :2/4		
ING. GIOVANNI BORDANZI	DOTT. MASSIMO MOSCONI	Data : aprile 2009		
		Commessa : 320/08		

INDICE

INDICE	2
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL P.R.G.C.	6
ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.C.	6
2.1 Prescrizioni per i centri abitati.....	6
2.2 Prescrizioni per le zone rurali.....	6
2.3 Carta dei vincoli	7
2.4 Mappatura degli allevamenti esistenti.....	7
2.5 Studio geologico a supporto del P.R.G.C.	7
ART. 3 INDICI URBANISTICI - OPERE DI URBANIZZAZIONE	8
3.1 Indici e parametri per l'edilizia e l'urbanistica	8
3.2 Indici e parametri per la pianificazione commerciale	12
ART. 4 NORME EDILIZIE GENERALI	14
4.1 Distanze tra i fabbricati	14
4.2 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	14
4.3 Distanze da strade, impianti ferroviari, canali pubblici	15
4.4 Norme Particolari sulle distanze	16
4.5 Parcheggi di pertinenza dei singoli lotti.....	17
4.6 Deroghe per edifici ed impianti di interesse pubblico.....	18
4.7 Protezione delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico	18
4.8 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	19
4.9 Norme di carattere acustico.....	19
4.10 Fattibilità geologica delle azioni di piano e compatibilità idraulica degli interventi.....	20
4.11 Valutazioni paesistiche e limitazione dell'impatto	20
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.	21
ART. 5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. E CRITERI INSEDIATIVI	22
5.1 Piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata	22
5.2 Interventi diretti di trasformazione urbanistica e permesso di costruire convenzionato	23
5.3 Dotazione di standard.....	24
5.4 Destinazioni d'uso del territorio.....	25
5.5 Criteri generali relativi gli usi del territorio.....	26
5.6 Criteri generali relativi all'insediamento di funzioni commerciali.....	27
TITOLO III: ZONIZZAZIONE	30
ART. 6 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	31
6.1 Zone prevalentemente residenziali	31
6.2 Zone D prevalentemente destinate ad insediamenti produttivi	31
6.3 Zone E: parti di territorio destinate all'attività produttiva agricola.....	31
6.4 Zone F: parti di territorio destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	32
6.5 Zone speciali.....	32
6.6 Zone destinate alla viabilità	32
6.7 Fasce di rispetto.....	32
ART. 7 PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	33
7.1 Zona A	33
7.2 Zona B	36

Logos Engineering S.r.l.

7.3	Zone B1	36
7.4	Zone B2	37
7.5	Zone B3	37
7.6	Zone B4	37
7.7	Zone B5	38
7.8	Zone C	39
ART. 8	PRESCRIZIONI PER LE ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	40
8.1	Zone D1	40
8.2	Zone D2	41
8.3	Zone D3	42
ART. 9	PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE E	44
9.1	Zone agricole E1	44
9.2	Norme Particolari per le costruzioni esistenti	46
9.3	Zone E2 per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo.....	47
9.4	Zone E3.....	48
ART. 10	SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE : ZONE F	50
10.1	Zone per servizi ed impianti tecnologici di interesse generale	53
ART. 11	ZONE SPECIALI	54
11.1	Cave	54
11.2	Impianti sportivi privati	54
11.3	Zone vincolate a verde privato.....	54
ART. 12	AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ FERROVIARIA, CARRAIA, CICLABILE O PEDOLALE	55
12.1	Prescrizioni particolari per i portici e passaggi ad uso pubblico o collettivo.....	56
12.2	Strada da riqualificare e viabilità ciclopedonale definita dal piano.....	56
12.3	Viabilità da attuarsi nei piani attuativi	56
12.4	Accessibilità ed interventi su strade di competenza provinciale	57
ART. 13	FASCE DI RISPETTO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	58
13.1	Fasce di rispetto dai centri abitati	60
13.2	Fasce di rispetto per aree di interesse archeologico	60
13.3	Fasce di rispetto delle aste della rete dei canali di matrice storica	60
13.4	Fasce di rispetto degli ambiti caratterizzati dalla presenza di paleovalvei	61
13.5	Arretramento edificatorio	61
13.6	Fascia alberata di filtro.....	61
ART. 14	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	62
ART. 15	NORME SPECIALI PER GLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI	65
ART. 16	SITI DA ASSOGGETTARE A BONIFICA	67
TITOLO IV: NORME FINALI E TRANSITORIE		68
ART. 17	VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME	69
ART. 18	CONSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE N.T.A	69
ALLEGATI		70

In coda alle norme tecniche vengono riportati a titolo informativo gli art. 4-5-6 del D.P.R. n° 236/1988 relativi alle aree di salvaguardia delle risorse idriche, individuate negli elaborati di piano ma a cui non corrispondono norme specifiche nel testo delle N.T.A.

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) disciplina l'assetto urbanistico di tutto il territorio comunale, in conformità con le vigenti leggi urbanistiche, statali e regionali.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti ed alle prescrizioni del P.R.G.C., nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locale di Igiene e di altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

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

Sono parte integrante del P.R.G.C. i seguenti documenti:

Elab. 1	Relazione illustrativa	
Elab. 2	Norme Tecniche di Attuazione	
Elab. 3	Piano dei servizi	
Elab. 4	Album dei piani esecutivi	
Tav. 1	Corografia del territorio comunale	scala 1:25.000

2.1 Prescrizioni per i centri abitati

Tav. 2 a	Roverbella nord	scala 1:2.000
Tav. 2 b	Roverbella sud	scala 1:2.000
Tav. 3 a	Belvedere	scala 1:2.000
Tav. 3 b	Malavicina	scala 1:2.000
Tav. 4	Castiglione Mantovano	scala 1:2.000
Tav. 5	Canedole	scala 1:2.000
Tav. 6	Pellaloco	scala 1:2.000
Tav. 7	Norme particolareggiate per il centro storico di Roverbella	scala 1:1.000

2.2 Prescrizioni per le zone rurali

Tav. 8	Quadro d'unione del territorio comunale	scala 1:20.000
Tav. 9	Zona Nord - Ovest (Belvedere)	scala 1:5.000
Tav. 10	Zona Nord - Est (Malavicina - Pellaloco)	scala 1:5.000
Tav. 11	Zona Centro - Ovest (Roverbella)	scala 1:5.000
Tav. 12	Zona Centro (Castiglione Mantovano)	scala 1:5.000

Logos Engineering S.r.l.

Tav. 13	Zona Centro - Est scala	scala 1:5.000
Tav.14	Zona Sud - Ovest (S. Lucia)	scala 1:5.000
Tav. 15	Zona Sud - Est (Canedole)	scala 1:5.000

2.3 Carta dei vincoli

Tav. 16a	Roverbella Nord	scala 1:10.000
Tav. 16b	Roverbella Sud	scala 1:10.000

2.4 Mappatura degli allevamenti esistenti

Tav. 17	Carta degli allevamenti esistenti in atti alla data del 21/10/2003	scala 1:15.000
---------	--	----------------

La tavola non ha valore prescrittivo, ma intende censire – in relazione a quanto rilevabile negli atti disponibili – lo stato di fatto.

2.5 Studio geologico a supporto del P.R.G.C.

Relazione tecnica

Tav. 1	Carta geomorfologica con elementi geopedologici
Tav. 2	Carta idrogeologica e della vulnerabilità
Tav. 3	Carta di sintesi
Tav. 4	Carta di fattibilità geologica

ART. 3 INDICI URBANISTICI - OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni:

3.1 Indici e parametri per l'edilizia e l'urbanistica

St = Superficie territoriale, espressa in mq.

È la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle zone sottoposte a vincoli particolari.

Sf = Superficie fondiaria, espressa in mq.

È la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sl = Superficie lorda di pavimento, espressa in mq.

Si definisce superficie lorda di un piano la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti; la superficie lorda complessiva di un edificio è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi; nel caso di edifici con copertura piana la superficie del sottotetto viene computata nel calcolo della superficie lorda complessiva quando l'altezza netta interna è uguale o superiore a m. 2,00; Nel caso di edifici a copertura a falde, la superficie del sottotetto viene computata in tutti i punti ove l'altezza netta interna è pari o maggiore all'altezza minima prescritta per i locali accessori dalle vigenti norme. Tale superficie non viene comunque computata quando non supera in nessun punto i mt. 2.00, ed in gronda non sia superiore a mt. 0.50, nel caso in cui sia superata l'altezza in gronda, non viene computata solo a condizione che la superficie non sia accessibile, e sia occupata da elementi fissi (muricci e tavelloni) che ne impediscano l'accesso. La superficie di logge, portici e passaggi coperti di uso privato viene computata quando le aperture esterne sono inferiori ad un quarto dello sviluppo perimetrale complessivo; quando la superficie lorda di logge, portici e passaggi coperti supera il 30% della superficie lorda complessiva, calcolata al netto delle superfici detraibili, si computa la parte eccedente tale limite. I portici ed i passaggi di uso pubblico, espressamente vincolati a tale uso, sono comunque esclusi dal calcolo della superficie lorda così come modificata dall'intervento stesso.

V = volume, espresso in mc.

Il volume complessivo di un edificio è uguale alla somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, nel caso del piano terreno, rispetto al piano di sistemazione esterna, con esclusione della quota minima di sopralzo richiesta dal regolamento d'igiene titolo

3°, per la salubrità dei locali; nel caso che l'edificio sia dotato di piano seminterrato parzialmente emergente rispetto alla quota di sistemazione esterna, nel calcolo del volume dell'edificio si tiene conto della parte del volume del piano seminterrato che si trova al di sopra della più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna.

Nel caso che le quote di riferimento (marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna) siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene considerata rispetto alla media ponderale delle quote più basse. Non si considerano le zone dotate di rampe di accesso ai piani o scivoli per accedere agli interrati/seminterrati.

Nel caso di piano con copertura inclinata, compresi i sottotetti utilizzabili, il volume è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per la media ponderale delle altezze interne misurate dalla quota dell'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, dalla quota di riferimento (marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna) misurata come sopra.

Il volume di portici, logge e passaggi coperti di uso privato viene calcolato, con metodo analogo a quello previsto per i volumi chiusi solo quando la loro superficie viene computata nel calcolo della SI e limitatamente alla parte computata.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq. È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq. È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

It = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq. È il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq. È il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Sc = Superficie coperta, espressa in mq. È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

Rc = Rapporto di copertura, espresso in % o in mq/mq. Indica il rapporto (in percentuale o mq/mq) fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

H = altezza dell'edificio: è pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media; nel caso che il piano di marciapiede

stradale o di sistemazione esterna siano a quota variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote esterne più basse senza tener conto di rampe o scivoli di collegamento con interrati/seminterrati.

Al di sopra di tale altezza, come definita per le singole zone, è comunque ammessa la realizzazione di volumi tecnici purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, e di strutture di arredo, quali serre, stenditoi, ecc. purché correttamente inseriti nel contesto architettonico ed ambientale.

Se non indicato diversamente, l'altezza massima prescritta nelle singole norme per le zone territoriali omogenee è intesa come altezza dell'edificio.

Hf = altezza di facciata

In presenza di gronda è definita dal filo d'incontro tra la facciata e l'intradosso della gronda aggettante, in caso di assenza di gronda è data dall'altezza max. del prospetto di facciata, fatti salvi gli elementi di decoro (merlature, timpani, velette o parapetti con parti aperte), nel caso di copertura piana, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o marciapiede del fabbricato o in mancanza del piano di sistemazione esterna; nel caso che tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

U.I. = Unità Immobiliare: è l'unità insediativa destinata organicamente alla residenza o ad altre attività appartenente ad una sola ditta proprietaria.

U.E. = Unità edilizia: è la struttura insediativa composta da una o più unità immobiliari identificabile per l'asservimento alla struttura stessa in un unico lotto o giudicata, a parere della Commissione Edilizia, costituente un organismo inscindibile.

SI = Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, verde primario, nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, telefono, a servizio degli insediamenti; l'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile; in modo analogo l'eventuale superficie coperta degli impianti e delle opere di urbanizzazione primaria non viene computata ai fini della determinazione del rapporto di copertura R.C.

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria comprende le seguenti aree:

- aree per l'istruzione inferiore: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.);
- aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi di uso pubblico;
- aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie).

Ai sensi dell'art. 71 della LR 12/2005 (ex art. 2 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 20) sono definite attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

Aree di pertinenza ed utilizzazione degli indici

Si definisce area di pertinenza di un edificio o di un complesso di edifici esistenti o in progetto l'area o il complesso delle aree asservite a tale edificio o edifici, ed utilizzata o utilizzabile per il calcolo del volume edificabile secondo gli indici stabiliti dalle norme di zona; il volume edificabile su un'area deve essere calcolato tenendo conto della superficie dell'area e dei volumi esistenti di cui si prevede la conservazione.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dagli indici di zona; l'utilizzazione totale degli indici di zona corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse che comportino una ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione o di norme specifiche di zona, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ogni progetto rivolto ad ottenere rilascio di permesso di costruire per nuove costruzioni deve essere corredato da una tavola con l'indicazione dell'area asservita alla costruzione in progetto.

Quando l'area di pertinenza comprenda parti contermini di proprietà diverse, la domanda di permesso di costruire deve essere presentata da tutti i proprietari interessati; in alternativa i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia devono documentare che i proprietari delle aree vincolate sono consenzienti e disposti a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto o in parte gli indici di zona; di tale vincolo sarà stipulata, a cura e spese dei privati interessati, apposita convenzione che sarà registrata e trascritta a cura e spese delle parti interessate.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree non contermini, ad eccezione di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005 per le zone agricole E.

Nelle zone E, fatte salve le destinazioni di zona, in caso di attività di tipo associativo potranno essere vincolati i terreni dei singoli soci; è altresì ammesso vincolare terreni condotti in affitto da singole aziende agricole.

Di norma non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree con diversa destinazione; per le zone residenziali potrà essere derogato per aree contermini con diversi indici e norme di intervento, a condizione che venga presentato ed approvato un piano esecutivo esteso all'intera area interessata.

Sv = Superficie Verde Profondo: fermo restando quanto stabilito nel Regolamento Locale d'Igiene per le superfici drenanti nelle zone residenziali e produttive, gli interventi di nuova edificazione nelle zone C e nelle

zone B2 devono prevedere il 30% della superficie del lotto a verde permeabile, di cui la metà deve essere opportunamente piantumata con alberi di specie autoctona. Le superfici pavimentate con elementi autobloccanti forati atti a garantire l'inerbimento può essere considerata a verde profondo.

3.2 Indici e parametri per la pianificazione commerciale

Superficie di vendita di un esercizio commerciale: si intende 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 e servizi. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili) è computata nella misura di 1/10 di slp quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di ¼ della slp quando questa sia superiore a tale limite.

EV = Esercizi di vicinato, strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

SM = Medie strutture di vendita: strutture di vendita per la media distribuzione commerciale aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 1.500 mq.

SM1 = Medie strutture di vendita di primo livello, strutture di vendita per la media distribuzione commerciale aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 600 mq.

SG = Grandi strutture di vendita, strutture di vendita per la grande distribuzione commerciale aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Centro commerciale, Media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

In base a quanto stabilito dall'art. 4 comma 2 del D.Lgs 114/98, tali definizioni non si applicano:

- ai farmacisti ed ai direttori di farmacie qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio, di cui alla Legge 1293/57 e successive modificazioni e al relativo regolamento di applicazione;
- alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 622/67 e successive modificazioni;
- ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitino attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del codice civile, alla legge 125/59 e successive modificazioni, e legge 59/63 e successive

modificazioni;

- alla vendita di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art. 1 del regolamento approvato con regio decreto n. 1303/34 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'art. 16 del decreto legge 745/70, convertito, con modificazioni, dalla legge 1034/70 e successive modificazioni, e al D.Lgs 32/98;
- agli artigiani iscritti nell'albo, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria;
- ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, fungatico e di diritti simili;
- a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'art. 106 del regio decreto n. 267/42 e successive modificazioni;
- all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto di manifestazione e non duri oltre il periodo di svolgimento delle stesse;
- agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato od enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto delle loro attività.

ART. 4 NORME EDILIZIE GENERALI

Le norme che seguono valgono per le edificazioni di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le zone del territorio comunale, fatto salvo quanto disposto dalle vigenti norme igieniche.

4.1 Distanze tra i fabbricati

Nelle zone A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone con esclusione delle zone C è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti; in particolare la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti isolati deve essere non inferiore all'altezza di facciata del fabbricato più alto. La norma non si applica nel caso di scaffie della stessa unità abitativa (nicchie, verande, logge e portici ect).

Nelle zone C è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12. La norma non si applica nel caso di scaffie della stessa unità abitativa (nicchie, verande, logge e portici ect).

La distanza minima assoluta tra pareti antistanti viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata; in ogni caso la distanza misurata tra i punti più vicini di due edifici separati non deve essere inferiore a metri 5 in ogni direzione.

Nel caso di costruzioni continue ove vi siano pareti finestrate è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10; nel caso di pareti antistanti cieche di costruzioni continue è prescritta la distanza minima assoluta di m. 5. Per costruzioni continue si intende fabbricati uniti con un collegamento realizzato da un edificio costituente superficie coperta, avente larghezza minima pari ad un terzo della nuova porzione del fabbricato con un minimo di mt. 1.50 o pari ad un terzo della porzione maggiore dei due lati antistanti in caso entrambi i fabbricati siano di nuova costruzione.

In tutte le zone le distanze tra costruzioni interrato o seminterrate sporgenti non oltre m 0,50 dal piano stradale devono essere non inferiori a m 3,00.

Per la distanza tra edifici nel caso di recupero dei sottotetti si fa riferimento alle disposizioni vigenti.

4.2 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà.

La distanza di un fabbricato fuori terra dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di m. 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la larghezza della parete preesistente; in caso di accordo tra i proprietari è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Le costruzioni totalmente interrato o seminterrate sporgenti non oltre m 0,50 dal piano-stradale possono essere realizzate fino a m 1,50 dal confine; le rampe scoperte di accesso a locali interrati o seminterrati

possono comunque essere realizzate a confine.

Si possono inoltre realizzare nuovi edifici fuori terra o interrati a distanza inferiore a m. 5,00 o a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, che deve risultare da atto firmato dagli interessati e registrato.

Per manufatti che non costituiscono edifici si fa rinvio a quanto previsto dal Codice Civile.

4.3 Distanze da strade, impianti ferroviari, canali pubblici

All'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, o negli ampliamenti, sono le seguenti:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e 15,00;
- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, tramite attuazione diretta o strumento urbanistico attuativo già esecutivo all'entrata in vigore del D.M. 26.04.1993 n. 147, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a ml. 10 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali); per le strade di tipo F e per le strade di quartiere valgono le norme stabilite al comma precedente; sono fatte salve le maggiori distanze per le strade di tipo C previste in strumenti esecutivi adottati o approvati.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, ma all'esterno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:

- ml. 60 per le strade di tipo A (autostrada del Brennero);
- ml. 30 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali);
- ml. 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- ml. 10 per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

- ml. 5 per le strade di tipo A;
- ml. 3 per le strade di tipo C ed F.

Ai sensi dei commi 5, 6, 7, ed 8 dell'art. 26 del D.P.R. 495/1992 si stabilisce:

Per le strade di tipo F, nel caso in cui esse si trovino fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore ad 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m su terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

Nel caso di ampliamento di strade esistenti, o di nuovi tracciati stradali, indicati negli elaborati di piano, ancorché non approvati, le distanze si misurano dai tracciati indicati negli elaborati di piano.

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m. 30 dal limite della più vicina rotaia; tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli uffici competenti, a norma dell'art. 60 del D.P.R. n. 753 dell'11.7.1980.

Ai sensi dei Regi Decreti n. 523 del 25.07.1904 e n. 368 del 05.05.1904, la distanza minima dei nuovi fabbricati dai canali con acque pubbliche, dalle opere idrauliche e dagli argini non deve essere inferiore a m. 10,00, fatte salve eventuali norme più restrittive specifiche per singole opere; tale distanza si misura dal ciglio del canale, o dal piede di eventuali argini e loro accessori; tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli enti pubblici preposti alla tutela delle acque pubbliche e delle opere idrauliche interessate.

Il presente articolo è integrato dalle norme contenute nell'art. 13: Fasce di rispetto.

4.4 Norme Particolari sulle distanze

Le distanze tra i fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade e ferrovie sono misurate dal limite esterno delle pareti chiuse o porticate; rispetto a tale limite è ammessa la sporgenza di balconi, scale aperte, gronde e altri corpi aperti aggettanti per non più di metri 1,50.

Le norme sulle distanze minime sono vincolanti per le nuove costruzioni; tali norme non si applicano nel caso di ristrutturazioni, risanamenti, restauri di edifici esistenti, demolizioni e ricostruzioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni planivolumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e

dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

Nelle zone A e B1, in caso di nuove edificazioni, ricostruzioni integrali a seguito di demolizione o ampliamenti posti in aderenza a edifici esistenti formanti un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici costituente cortina edilizia, l'intervento deve rispettare tale allineamento.

Nelle zone A e B1 in caso di nuove edificazioni, ricostruzioni integrali a seguito di demolizione o ampliamenti di edifici isolati ma posti su lotti adiacenti ad edifici esistenti formanti un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici (ove per allineamento prevalente si intende costituito da almeno i due edifici posti prima e dopo), l'intervento può rispettare tale allineamento.

In caso di nuove edificazioni, ricostruzioni integrali a seguito di demolizione, sopraelevazione o ampliamento di un edificio esistente, qualora l'edificio interessato non formi un allineamento verso strada con le costruzioni immediatamente adiacenti, può essere mantenuto sia in pianta che in alzato il filo del fabbricato adiacente più distante dalla strada, anche se a distanza inferiore da quella prescritta.

Previa acquisizione di parere igienico sanitario favorevole, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti dovuta ad adeguamento delle altezze interne alle norme igieniche vigenti, di realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici, o di opere di adeguamento igienico, può essere mantenuto l'allineamento di facciata dell'edificio stesso.

Per le opere rivolte a favorire il superamento e l'eliminazione della barriera architettoniche possono essere applicate le deroghe alle norme sulle distanze previste dall'art. 79 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 3 della legge 09.01.1989 n. 13).

4.5 Parcheggi di pertinenza dei singoli lotti

Nel caso di nuove costruzioni residenziali, ristrutturazioni con realizzazione di nuove unità abitative, deve essere previsto un garage o posto macchina coperto di almeno 15 mq. per ogni alloggio in progetto; il garage o posto macchina deve essere previsto di norma all'interno del volume delle nuove costruzioni o in continuità con esse; solo eccezionalmente, e per motivate ragioni economiche o funzionali, il Comune può ammettere che i garages siano sistemati in edificio apposito, purché risolto architettonicamente in modo adeguato; nelle zone A e B1 è ammessa la sostituzione dei posti macchina chiusi o aperti, con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione.

Fermo restando eventuali prescrizioni di settore più restrittive, nei lotti di pertinenza dei nuovi edifici destinati ad attrezzature ricettive, ricreative, commerciali e direzionali devono essere previste aree per parcheggi di superficie non inferiore al 50% della superficie lorda complessiva destinata a tali attrezzature; nei lotti di pertinenza dei nuovi edifici destinati ad attività artigianali ed industriali devono essere previste aree per parcheggi di superficie non inferiore al 20% della superficie lorda complessiva destinata a tali impianti.

Le superfici di cui ai commi precedenti del presente articolo, e nei casi previsti dalla medesima legge (nuova costruzione ove si intende creazione nuova volumetria), non dovranno comunque essere inferiori al disposto della L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel solo caso di attività artigianali ed industriali in zona D si precisa che:

- ai soli fini della verifica dei parcheggi di pertinenza dei singoli lotti, l'altezza utilizzata per il calcolo del volume – da considerarsi per ogni piano indipendentemente dall'effettiva altezza misurata per il piano stesso – è pari ad un'altezza virtuale di h. 3,50 metri (equivalente all'altezza minima prevista per l'artigianato di servizio al capitolo 3.10.1 del Regolamento Locale di Igiene).
- Il 20% minimo della superficie lorda di pavimento fissato nel presente articolo deve essere sempre individuato nel progetto e calcolato sui posti auto effettivi.

Ai sensi della legge 122 del 24.3.1989, nonché della L.R. 12/2005 parte II titolo IV capo II (ex L.R. n. 22 del 19/11/1999 "Disposizioni in materia di parcheggi, ecc.") i parcheggi destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti; restano in ogni caso fermi le norme del Codice Civile ed i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.

Le opere e gli interventi oggetto del presente articolo possono essere autorizzate secondo le procedure previste dai commi 1 - 2 dell'art. 9 della stessa legge n. 122 del 24/03/1989 , nonché della L.R. 12/2005 parte II titolo IV capo II (ex Legge R. n. 22 del 19/11/1999).

Nelle zone edificabili è ammessa la realizzazione di edifici isolati per garage purché non comportino abbattimento di alberature di alto fusto e siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato o dei principali fabbricati circostanti.

4.6 Deroghe per edifici ed impianti di interesse pubblico

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, previo parere della Commissione Edilizia e deliberazione del Consiglio Comunale, può essere rilasciato permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e di regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 " Codice dei beni culturali e del paesaggio" e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

4.7 Protezione delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico

Gli interventi di modificazione dell'aspetto esteriore degli immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex legge 29.6.1939 n. 1497 e ex legge 8.8.1985 n. 431) sulla tutela delle zone di particolare interesse ambientale, sono sottoposti al visto preventivo del Servizio competente della Regione Lombardia.

Nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 parte II titolo V (ex Legge Regionale 9 giugno 1997 n. 18) il rilascio delle autorizzazioni e dei pareri previsti dalle leggi vigenti sono subdelegati al Comune conformemente ai criteri al riguardo emanati dalla Giunta Regionale.

Gli interventi relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1.8.1939 n. 1089) sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico sono subordinati all'autorizzazione preventiva della competente Sovraintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Il Sindaco/ il Responsabile del Servizio, su parere motivato della Commissione Edilizia, può comunque richiedere il parere preventivo della Sovraintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici anche per

interventi relativi ad immobili non sottoposti a vincolo, nei casi di particolare complessità che lo rendano opportuno.

4.8 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

In tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le norme delle seguenti leggi e regolamenti nazionali e regionali:

- Legge n. 13 del 9.01.1989: Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e relativo regolamento di attuazione;
- D.M. (Lavori pubblici) n. 236 del 14.06.1989: Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Legge Regionale n. 6 del 20.02.1989: Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione;
- Legge n. 104 del 05.02.1992: Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate;
- D.P.R. n. 503 del 24.07.1996: Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Ai sensi dell'art. 79 del D.P.R. 380/2001 (art. 3 della Legge n. 13/89) e degli articoli 19 e 20 della legge regionale n. 6/89 gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzati in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, ed in particolare alle norme sulle distanze.

Tali opere possono essere assentite ed eseguite secondo le procedure previste dagli articoli 4 - 5 - 6 - 7 - 8 della legge nazionale n. 13/89 e degli articoli 13 - 19 - 20 della legge regionale n. 6/89.

4.9 Norme di carattere acustico

Per tutte le problematiche di carattere acustico, ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano di Zonizzazione acustica del territorio.

Fino all'approvazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio, si rinvia alle disposizioni vigenti in materia di inquinamento acustico (L. 447/95) ed all'obbligatorietà ivi normata di presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico prima della realizzazione degli interventi che riguardano nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive.

4.10 Fattibilità geologica delle azioni di piano e compatibilità idraulica degli interventi

Gli interventi previsti dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella ex L.R. 41/1997, nella relazione geologica di supporto al P.R.G.C. ed individuate cartograficamente nella medesima carta di fattibilità.

Per interventi di nuova costruzione in aree caratterizzate da criticità idraulica, il P.R.G.C. prescrive uno studio di compatibilità idraulica, da redarsi in fase di pianificazione attuativa o di progettazione dell'intervento ai sensi dell'art. 33 degli IN del P.T.C.P. Le aree interessate da tale indicazione sono, se non soggette a pianificazione attuativa e quindi già normate nei relativi PL, localizzate nella cartografia con l'indicazione "art. 33 PTCP".

4.11 Valutazioni paesistiche e limitazione dell'impatto

Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia.

A riguardo si richiamano le più recenti normative di riferimento per la VIA (DPR 12/04/1996 e LLRR 20/99 e 3/2003) e per l'autorizzazione integrata (IPPC D.Lgs 372/99).

Gli interventi soggetti a studio di compatibilità paesistico ambientale, ai sensi dell'art. 32 del P.T.C.P., sono normati dal piano di coordinamento provinciale stesso e sono definiti nel parere di conformità del P.R.G.C. al P.T.C.P.

Ove non già previsto nel P.T.C.P. o nel parere di conformità del P.R.G.C. al P.T.C.P. stesso, il Comune può prevedere la stesura di uno studio di compatibilità paesistico ambientale avente i contenuti di cui all'art. 32 del P.T.C.P. ma di competenza comunale.

Gli interventi soggetti a studio di compatibilità idraulica delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo, ai sensi dell'art. 33 del P.T.C.P., sono normati dal piano di coordinamento provinciale stesso e sono definiti nel parere di conformità del P.R.G.C. al P.T.C.P. o nella relazione geologica allegata al presente piano.

Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ai sensi degli art. 25-30 della Parte IV delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R. nonché della D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002, sono infine assoggettati ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

Nelle aree paesisticamente vincolate l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/04 (ex art. 151 del D.Lgs 490/99, ex art. 7 della legge 1497/1939) è intesa in sostituzione di tale esame paesistico.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. E CRITERI INSEDIATIVI

Le previsioni di P.R.G. possono essere attuate direttamente mediante interventi di trasformazione urbanistica, intendendosi con tale termine l'esecuzione di opere che comportano la modificazione degli aspetti geomorfologici del territorio, nonché degli aspetti fisici ed architettonici del suolo o del patrimonio edilizio esistente, o che comportano in ogni caso una modificazione dei pesi urbanizzativi ed insediativi.

Il P.R.G. individua le parti del territorio nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di zona, nel rispetto della normativa stessa.

5.1 Piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata

Ogni intervento urbanistico o edilizio all'interno delle zone espressamente indicate nelle presenti N.T.A. e negli elaborati di piano, è subordinato alla approvazione di un Piano Esecutivo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati.

I Piani esecutivi dovranno essere estesi alla intera zona sudordinata a pianificazione, salvo norme specifiche indicate nelle singole norme di zona; eventuali Piani di Zona per Edilizia Economica e Popolare potranno avere anche confini diversi da quelli indicati negli elaborati di piano salvo approvazione regionale.

Il Comune potrà inoltre stabilire che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di specificazioni più dettagliate rispetto alle previsioni di P.R.G.C.

Un piano esecutivo può interessare aree edificabili con diversa destinazione; in questo caso i lotti edificabili con diversa destinazione devono essere previsti all'interno delle aree indicate nelle planimetrie di P.R.G. o nelle planimetrie di piano.

I piani esecutivi riguardanti zone in cui sono ammesse destinazioni diverse, devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici, anche la loro utilizzazione secondo le destinazioni previste dall'articolo 5.4 "destinazioni d'uso del territorio" nonché dall'ex art. 22 della Legge Regionale n. 51 del 15 aprile 1975.

All'interno di un comparto subordinato a piano attuativo, la prescrittività o meno della posizione e del dimensionamento di strade e aree per urbanizzazione secondaria espressamente localizzate nell'album dei piani esecutivi è definita nell'album stesso. Fermo restando il coordinamento con le previsioni al contorno, possono comunque essere apportate rettifiche e modifiche non sostanziali in sede di piano esecutivo.

Fermo restando le normative vigenti, per ogni piano esecutivo le aree per servizi vanno dimensionate secondo i disposti dell'articolo "dotazione di standard", le quantità massime edificabili nel comparto e le destinazioni effettivamente previste dal piano attuativo.

Tali aree devono essere previste e cedute all'interno dei confini del piano esecutivo secondo le quantità minime eventualmente indicate nell'album dei piani esecutivi.

Fermo restando la cessione della totalità delle aree destinate a parcheggio nei casi previsti dalla legislazione vigente, nel caso in cui l'area indicata come da cedere obbligatoriamente all'interno dei confini di P.L. abbia

una superficie inferiore allo standard complessivo come sopra calcolato, l'area mancante, può essere monetizzata o ceduta, a norma di legge, nelle apposite aree. Nel caso in cui l'area da cedere all'interno dei confini di P.L. sia superiore allo standard complessivo, la parte eccedente deve essere acquistata dal Comune secondo costi, tempi e modalità da definire in sede di convenzione.

Nel caso vengano apportati cambi di destinazione d'uso che comportino modifiche al fabbisogno di standard in piani di lottizzazione in fase di approvazione il lottizzante dovrà provvedere, con una variante al piano stesso, al reperimento delle aree da destinare a standard mancanti a norma di legge. Di queste dovranno essere effettivamente cedute in loco almeno le aree a parcheggio.

Nel caso vengano apportati cambi di destinazione d'uso che comportino modifiche al fabbisogno di standard in piani di lottizzazione già concessionati o in fase di esecuzione, la quota di standard eccedente quella già calcolata e ceduta nel comparto verrà fornita (ceduta o monetizzata in accordo con l'Amministrazione Comunale) all'interno del singolo lotto in cui si insedino attività facenti riferimento ad usi diversi da quelli considerati nella stesura del P.L., ai sensi della normativa vigente e con riferimento ai successivi articoli relativi alla dotazione di standard.

I piani esecutivi già approvati al momento dell'approvazione del presente P.R.G. potranno essere modificati, secondo le procedure di legge, su proposta dei privati interessati o su iniziativa del Comune.

I piani esecutivi per i quali il P.R.G. prevede espressamente modifiche allo strumento attuativo approvato o adottato, comportanti modifica di destinazione d'uso prevalente o il reperimento di una dotazione maggiore di standard, vanno comunque adeguati alle prescrizioni del Piano.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito dalla Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13.1.1980; in particolare, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, il lottizzante dovrà presentare dichiarazioni delle amministrazioni competenti che attestino l'avvenuto accordo in merito al progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune può approvare piani attuativi relativi alle zone A e B anche in variante al P.R.G. ed alle sue norme attuative, alle condizioni previste dall'art. 3 della ex Legge regionale n. 19 del 9 maggio 1992.

Ai sensi dell'art. 16 della Legge Nazionale n. 179 del 17 febbraio 1992, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il Comune promuove la formazione di programmi integrati di intervento, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e secondo le procedure previste dalla stessa legge.

Tutti i piani esecutivi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone D2 - D3 - E2 relative alle nuove aree artigianali, industriali, nonché per quelle commerciali e agricole industriali, le fognature e l'eventuale impianto di depurazione devono essere ultimati e collaudati prima del rilascio della certificazione di agibilità dei vari edifici.

5.2 Interventi diretti di trasformazione urbanistica e permesso di costruire convenzionato

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica comprendono le opere che comportano modificazione delle

costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e cambiamenti d'uso delle costruzioni.

Tali opere sono così classificabili:

- demolizione totale o parziale;
- nuova costruzione, comprendente anche gli interventi di ampliamento delle costruzioni esistenti.
- recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (art. 31 della Legge 457/1978), ovvero manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica;
- cambio di destinazione d'uso.

Ogni tipo di intervento diretto deve essere segnalato al Comune mediante comunicazione, dichiarazione di inizio attività o richiesta di permesso di costruire e può essere consentito dall'Autorità Comunale secondo le norme previste dal Regolamento Edilizio e dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Ai sensi dell'art. 12 del DPR 380/2001, il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di rilevata necessità di implementazione delle opere di urbanizzazione, indicata con apposito segno grafico, il P.R.G.C. già prevede l'assoggettamento degli interventi a permesso di costruire convenzionato.

5.3 Dotazione di standard

Nei piani attuativi, nonché nelle nuove costruzioni od ampliamenti e nei cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere normati nei successivi articoli, vanno previsti spazi a standard non inferiori a quanto disposto dalla vigente normativa per le diverse destinazioni delle aree o degli edifici.

In particolare, si stabilisce (art. 7 della ex L.R. 1/2001):

- la dotazione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non può essere inferiore a 26,5 metri quadrati per abitante calcolati nella misura di un abitante ogni 150 mc. di volume o 50 mq. di superficie utile abitabile. Nel caso di piani attuativi e per il solo calcolo dello standard di cui sopra la superficie utile abitabile può essere equiparata alla superficie lorda di pavimento.
- la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività;
- la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D, e del 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;
- la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti

commerciali è elevata al 200% per le grandi strutture di vendita, di cui la metà a parcheggi effettivi (al netto dei corselli di manovra) di uso pubblico;

- con riferimento alle zone omogenee A e B di cui al decreto interministeriale 1444/1968, la dotazione minima obbligatoria di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, da reperirsi nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti esercizi di vicinato, può essere pari al 75% della superficie lorda di pavimento complessiva, fatto salvo quanto previsto per le funzioni commerciali ivi considerate.

Per quanto riguarda le dotazioni di spazi a parcheggio di uso pubblico, ove non già previsto dalla normativa vigente, si stabilisce:

- un minimo di 3 mq/ab nel caso di insediamenti residenziali;
- un minimo di un quarto della dotazione di standard per gli insediamenti produttivi.
- la metà della dotazione complessiva di standard da reperire nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti esercizi di vicinato nelle zone omogenee A e B.

5.4 Destinazioni d'uso del territorio

Nell'indicare, le destinazioni d'uso non ammissibili per le singole zone territoriali omogenee si considerano le seguenti funzioni:

Funzioni abitative: le funzioni abitative vengono suddivise in abitazioni residenziali; e residences ed abitazioni collettive e di comunità.

Funzioni alberghiere e congressuali suddivise in alberghi e motel; e strutture congressuali.

Funzioni commerciali, suddivise come già visto in esercizi di vicinato per la distribuzione commerciale; medie strutture di vendita di primo livello (con SV non superiore a 600 mq); medie strutture di vendita di secondo livello (con SV superiore a 600 mq.); grandi strutture per la distribuzione commerciale; strutture per il commercio all'ingrosso; e centri commerciali.

Funzioni terziarie e direzionali suddivise in pubblici esercizi, con l'esclusione di locali per l'intrattenimento serale; terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi privati alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato); artigianato di servizio; attrezzature culturali e sedi di associazioni ed istituzioni; banche e sportelli bancari; attrezzature sportive e per il tempo libero; nonché funzioni terziarie e direzionali ad alto carico urbanistico, ovvero discoteche e attrezzature per la musica di massa, locali per l'intrattenimento serale e complessi direzionali.

Funzioni produttive manifatturiere suddivise in artigianato produttivo e industria, con riferimento anche alle industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M 5 settembre 1994; depositi e magazzini; impianti

strettamente connessi alle attività produttive con l'esclusione degli impianti per la distribuzione dei carburanti ad uso pubblico o privato.

Funzioni agricole, suddivise in abitazioni agricole ovvero residenze per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda; strutture agrituristiche; depositi attrezzi, mezzi o materiali derivanti o ad uso dell'attività agricola; strutture zootecniche; impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli; impianti per la conservazione in ambiente controllato dei prodotti agricoli; strutture per la commercializzazione dei prodotti agricoli; impianti per l'essiccazione dei foraggi.

Funzioni tecnologiche non connesse alla produzione, suddivise in impianti per la distribuzione dei carburanti ed impianti fissi per le telecomunicazioni.

Funzioni di interesse pubblico, ovvero attrezzature tecnologiche di interesse generale; verde di quartiere; spazi ed attrezzature per la pratica sportiva; strutture civiche e per lo spettacolo; servizi scolastici; servizi sanitari ed assistenziali; strutture per il culto; aree cimiteriali; e servizi di livello sovracomunale.

Nel caso di usi differenti da quelli sopra elencati, 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 delle funzioni assimilabili spetta al Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia.

5.5 Criteri generali relativi gli usi del territorio

Per quanto riguarda la possibilità di insediamento di funzioni tecnologiche non connesse alla produzione si rimanda ai relativi articoli. Non verrà quindi specificato, per le varie zone territoriali omogenee, l'ammissibilità o meno del loro insediamento.

Per quanto riguarda le funzioni di interesse pubblico, se non collocate nelle aree di cui costituiscono destinazione principale, si stabilisce quanto segue:

- funzioni quali attrezzature tecnologiche di interesse generale, oltre che negli ambiti preposti, sono ammesse in qualunque zona del territorio comunale, con le modalità previste dall'art. 10.1 fermo restando il rispetto della specifica normativa nazionale o regionale vigente in materia;
- funzioni quali servizi di quartiere (ovvero spazi per la pratica sportiva all'aperto e verde di quartiere) – computate o non computate come standard – sono sempre ammesse, con preferenza agli ambiti ed alle aree individuate dal PSU;
- funzioni quali attrezzature di interesse generale computate come standard ovvero a gestione pubblica o privata convenzionata (strutture civiche e per lo spettacolo, servizi scolastici, servizi sanitari ed assistenziali, strutture per il culto, spazi ed attrezzature per la pratica sportiva anche al coperto) sono ammesse nelle sole zone F. Laddove emergano esigenze od opportunità differenti da quelle considerate

dal PSU stesso, l'insediamento di funzioni di interesse generale computate come standard è ammesso a seguito dell'approvazione da parte del Comune di specifica variante da effettuarsi nei modi e nei tempi previsti dalla legge;

- funzioni quali attrezzature di interesse generale non computate come standard o comunque a gestione privata non convenzionata sono ammesse in ambiti territoriali che prevedano l'insediamento di destinazioni d'uso analoghe - al di là del loro interesse pubblico - a quelle in questione, sempre che lo consenta anche la normativa nazionale o regionale vigente in materia;
- le aree cimiteriali sono ammesse solo nella zona preposta;
- funzioni di livello sovracomunale oltre che negli ambiti preposti, se esistenti, sono ammesse laddove previste dagli specifici strumenti di pianificazione comunale o sovracomunale.

Non verrà ripetuta l'ammissibilità o meno dell'insediamento di tali funzioni per le singole zone territoriali omogenea.

Si precisa che le funzioni di interesse pubblico possono essere insediarsi solo se compatibili con l'assetto territoriale e col tessuto urbano circostante.

5.6 Criteri generali relativi all'insediamento di funzioni commerciali

Per quanto riguarda la nuova costruzione su lotti liberi in aree del tessuto urbano consolidato (A, B e D), ai sensi dell'art. 8 comma 4 del R.R. 3/2000 e successive modifiche od integrazioni, si stabilisce che:

- ove permesso dalle specifiche norme di zona, l'insediamento di nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq. deve essere subordinato ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente;
- ove permesso dalle specifiche norme di zona, l'insediamento di nuove strutture commerciali per la media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 600 mq. deve essere subordinato ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento in loco almeno degli standard a parcheggio previsti dalla vigente legislazione;

Nel caso di accertata ammissibilità – urbanistica, infrastrutturale, ambientale e tipologica - dell'insediamento di strutture commerciali per la media distribuzione, ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità degli standard, è consentita la monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune. La possibilità di monetizzare è comunque vincolata ad una verifica di compatibilità infrastrutturale che evidenzia in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali anche agli insediamenti programmati.

Per quanto riguarda ampliamenti di esercizi commerciali per la media distribuzione, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del R.R. 3/2000 e successive modifiche od integrazioni, si stabilisce che:

- sono possibili ampliamenti tali da non incrementare la superficie di vendita esistente più del 40% e comunque non oltre i 1.500 mq. di s.v., limite stabilito dall'art. 4 lettera e) del D.lgs n. 114/98 per le medie strutture di vendita, fermo restando la verifica della dotazione di aree a standard con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

- sono possibili ampliamenti superiori al 40% della superficie di vendita esistente, e comunque tali da non incrementare tale superficie oltre i limiti stabiliti dall'art. 4 lettera e) del D.lgs n. 114/98 per le medie strutture stesse, esclusivamente assoggettando l'intervento a pianificazione attuativa e reperendo, nelle modalità indicate dalla normativa, le aree a standard necessarie, con particolare riferimento agli spazi destinati a parcheggio.

Nel caso di cambi di destinazione d'uso che comportino variazione del fabbisogno di standard, da attuarsi attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, si stabilisce quanto segue:

- Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso da residenziale o produttivo in commerciale per la media distribuzione con superficie di vendita superiore a 600 mq. il provvedimento autorizzativo è subordinato alla stipula di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento in loco della totalità degli standard previsti dalla legislazione vigente;
- Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso da residenziale o produttivo in commerciale per la media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 600 mq. il provvedimento autorizzativo è subordinato alla stipula di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento in loco almeno degli standard a parcheggio previsti dalla vigente legislazione;
- per cambi di destinazione d'uso che prevedano l'insediamento di medie strutture di vendita, nel caso di accertata ammissibilità delle stesse e ove non sia possibile il reperimento in loco degli standard, è consentita la monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o atto unilaterale d'obbligo. La possibilità di monetizzare è comunque vincolata ad una verifica di compatibilità infrastrutturale che evidenzia in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti programmati.

La dotazione di parcheggi di cui sopra può ricomprendere le aree a parcheggio di cui all'articolo 2 comma 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122.

Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato si stabilisce che:

- Il loro insediamento o ampliamento (tale da non incrementare tale superficie oltre i limiti stabiliti dall'art. 4 lettera e del D.lgs n. 114/98) è da effettuarsi mediante comunicazione al Comune o altro atto autorizzativo, ai sensi dell'art. 7 del D.lgs 114/98.
- il cambio di destinazione d'uso da residenziale o produttivo in esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq. è da effettuarsi mediante comunicazione al Comune o altro atto autorizzativo, ai sensi dell'art. 7 del D.lgs 114/98.
- l'Amministrazione Comunale, a seguito di verifica della dotazione o della previsione di aree a standard e con particolare attenzione alla dotazione di aree a parcheggio nell'immediato circondario del nuovo insediamento commerciale ed accertatane la carenza, a suo insindacabile giudizio, può richiedere la cessione ai sensi di legge di aree a standard.

Ai sensi della DGR 15701 del 23/12/2003 si ricorda il divieto di prevedere medie strutture di vendita

accorpate ed artificialmente distinte che configurano insediamenti della grande distribuzione.

Ai sensi dell'art. 5, comma 16 bis della LR 14/1999, come modificata dalla LR 5/2007, si ricorda che "nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità della presente legge. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale. In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale".

TITOLO III: ZONIZZAZIONE

ART. 6 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio è suddiviso nelle seguenti zone omogenee individuate ai sensi del D.M. n. 1444 del 2/4/1968

6.1 Zone prevalentemente residenziali

Tali zone sono distinte in:

Zone A: parte del territorio in cui si rileva la presenza di insediamenti di interesse storico e di pregio ambientale.

Zone B: parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e per le quali si prevedono interventi di consolidamento, completamento o trasformazione; sono suddivise in:

- Zone B1: comprendenti aree prevalentemente edificate prima del 1945, ma di scarso pregio ambientale;
- Zone B2: comprendenti aree prevalentemente edificate dopo il 1945;
- Zone B3: comprendenti aree libere o parzialmente edificate, da completare mediante intervento diretto in attuazione di strumenti esecutivi approvati o adottati al momento dell'adozione del presente P.R.G.;
- Zone B4: comprendenti zone parzialmente edificate per le quali si prevede una trasformazione finalizzata ad una migliore utilizzazione e sistemazione urbanistica o ad un cambiamento della destinazione d'uso;
- Zone B5: comprendenti aree produttive o rurali dismesse o ambiti ove sono insediate attività non compatibili con gli ambiti territoriali limitrofi da riconvertire agli usi residenziali;

Zone C: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali.

6.2 Zone D prevalentemente destinate ad insediamenti produttivi

Parti di territorio destinate ad insediamenti artigianali, industriali o commerciali, suddivise in:

- Zone D1: comprendenti insediamenti produttivi esistenti o in via di completamento;
- Zone D2: comprendenti aree libere o parzialmente edificate, da completare mediante intervento diretto in attuazione di strumenti esecutivi approvati o adottati al momento della adozione del presente P.R.G.;
- Zone D3: comprendenti aree di espansione per nuovi insediamenti;

6.3 Zone E: parti di territorio destinate all'attività produttiva agricola

- Zone E1, ovvero le zone destinate a prevalente attività agricola.
- Zone E2, ovvero zone per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e comprendenti zone destinate ad allevamenti intensivi e ad insediamenti per la lavorazione, la conservazione ed il commercio di prodotti agricoli o comunque connessi con la attività agricola.

6.4 Zone F: parti di territorio destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

6.5 Zone speciali

- Cave
- Impianti sportivi privati
- Zone vincolate a verde privato

6.6 Zone destinate alla viabilità

- Strade pubbliche
- Strade private
- Strade di progetto
 - o Di livello comunale
 - o Di livello sovracomunale

6.7 Fasce di rispetto

Comprendenti:

- fasce di rispetto stradale, nonché le aree di salvaguardia dei tracciati infrastrutturali di livello sovracomunale;
- fasce di rispetto dalla ferrovia;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto dai metanodotti;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- fasce di rispetto dai depuratori;
- aree di rispetto di pozzi e sorgenti destinate al consumo umano;

nonché

- fasce di rispetto dai centri abitati;
- fasce di rispetto per le aree di interesse archeologico;
- fasce di rispetto per le aste della rete dei canali storici.

ART. 7 PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Le zone prevalentemente residenziali comprendono le zone A, B, C.

Con riferimento alle destinazioni d'uso di cui all'articolo 5.4, in esse non sono ammesse:

- a) per le funzioni alberghiere e congressuali, alberghi con più di 600 mq di slp e strutture congressuali;
- b) per le funzioni commerciali, le medie strutture di vendita di secondo livello, le grandi strutture di vendita, le strutture per il commercio all'ingrosso;
- c) per le funzioni terziarie e direzionali, quelle ad alto carico urbanistico;
- d) per le funzioni produttive e manifatturiere, attività insalubri di prima e seconda classe ai sensi del decreto ministeriale 5 settembre 1994.
- e) le funzioni agricole, con l'esclusione di depositi attrezzi, mezzi o materiali derivanti o ad uso dell'attività agricola.

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse si stabilisce inoltre:

- i locali accessori alla residenza, anche se isolati, devono essere costituiti da costruzioni realizzate nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato di pertinenza e dei fabbricati circostanti;
- le medie strutture di vendita di primo livello (sv non superiore ai 600 mq.) sono ammesse nelle sole zone B2, B3, B4 e C, purché in accordo con gli strumenti vigenti di pianificazione commerciale; nel rispetto delle tipologie edilizie di zona; e fino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni comparto edificatorio nelle zone B3, B4 e C;
- la superficie adibita a deposito o magazzino a servizio delle funzioni commerciali non può essere maggiore del 100% della superficie di vendita stessa.
- l'insediamento di centri commerciali è permesso nelle sole zone B3, B4 e C;
- la superficie utile di depositi artigianali, laboratori artigianali e locali per attività artigianali in genere, compresi quelli connessi con l'attività agricola, non può essere superiore a mq 300 per ogni impianto.

7.1 Zona A

La zona A comprende il centro storico di Roverbella; per tale zona vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche aventi lo scopo di garantire la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne.

In queste zone le trasformazioni edilizie ed urbanistiche possono essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme relative ai vari tipi di edifici ed aree, così come individuate nella Tav. 7 - Norme particolareggiate per il centro storico di Roverbella:

A1 - edifici di particolare interesse artistico

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;

A2 - edifici di interesse storico – ambientale

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, anche con aumento di superficie lorda complessiva senza però aumento di volume e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche;

A3 - edifici privi di interesse storico - ambientale

Comprendono tutti gli edifici esistenti con esclusione di quelli rientranti nelle categorie precedenti; per tali edifici, anche se non rappresentati negli elaborati di piano, purché legittimamente costruiti, sono ammessi interventi di ristrutturazione; sono ammessi altresì interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume con sagoma analoga a quella esistente, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale; sono ammessi inoltre ampliamenti in pianta ed in alzata nel rispetto delle norme di cui al punto successivo;

A4 - aree cortive

Si tratta di aree libere normalmente destinate a cortile delle costruzioni adiacenti; tali aree possono essere interessate da nuove costruzioni e ampliamenti delle costruzioni esistenti anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle seguenti norme:

- I_f massimo = 3 mc/mq., calcolato sull'intera area di proprietà, con esclusione delle aree scoperte inedificabili, e tenendo conto degli edifici esistenti da conservare; nel caso che gli edifici esistenti abbiano un volume superiore a quello previsto dalla presente norma, è ammesso il mantenimento del volume esistente o la ricostruzione di un volume equivalente, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale;
- $RC = 0,4$ mq/mq.
- l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico - artistico.

A5 – Parchi , giardini ed altre aree scoperte da conservare

Nelle aree appositamente indicate negli elaborati di piano come aree scoperte e come giardini e parchi da conservare è ammessa la realizzazione di soli elementi architettonici, costruzioni aperte di carattere decorativo quali fontane, pergolati, portici, piscine ecc., e locali di ricovero attrezzi di superficie non superiore a mq 15, purché realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti. Le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo.

Portici e passaggi

Sono riconosciuti i portici ed i passaggi che, ancorché privati, garantiscono la permeabilità pedonale dell'aggregato e la cui permanenza è da tutelare. Previo l'accordo con il proprietario, essi devono essere opportunamente sistemati e vincolati all'uso collettivo o, quando indicato nelle tavole di P.R.G., all'uso pubblico.

In caso di nuova costruzione i portici ed i passaggi devono avere dimensione e sistemazione architettonica adeguata, e possono essere realizzati anche in posizione diversa da quella indicata negli elaborati di P.R.G.

Elementi architettonici e decorativi e recinzioni di particolare pregio

Possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di tutti gli interventi necessari alla loro conservazione in loco.

Arretramento edificatorio

Come indicato anche nell'articolo "Fasce di rispetto e prescrizioni particolari" il P.R.G.C ed i suoi strumenti attuativi possono definire, in relazione alla necessità di salvaguardare con visuali o altro, fasce di arretramento edificatorio non già previste dalla normativa vigente. Il particolare nel centro storico la distanza di rispetto di 10 metri dai canali esistenti è fissata come inderogabile.

Gli interventi edilizi che comportano ristrutturazione urbanistica, incremento di volumetria, nuova costruzione e modifica della destinazione d'uso prevalente degli edifici, sono subordinati alla approvazione di piani esecutivi o permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici ai sensi della legislazione vigente. Piani o progetti possono essere redatti a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati, e possono interessare una sola unità immobiliare, purché la documentazione allegata sia estesa ad un intorno adeguato. Di norma dovranno rispettare i tipi di intervento prescritti negli elaborati di P.R.G.; essi potranno tuttavia prevedere tipi di intervento diversi, sulla base di una documentazione idonea che dimostri il rispetto dei valori storico - artistici degli edifici interessati e la congruenza della soluzione proposta con l'ambiente circostante; in ogni caso le modifiche dei tipi di intervento non devono interessare edifici contraddistinti con il simbolo A1 nonché le aree scoperte con alberature di alto fusto, e non devono comportare aumento delle superfici e dei volumi edificabili, oltre a quanto ammesso dalle norme precedenti. Fermo restando quanto sopra, in mancanza di piano esecutivo possono essere realizzati i seguenti interventi, purché conformi alle norme precedentemente definite:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con aumento della superficie utile;
- demolizione e ricostruzione a parità di volume e con sagoma analoga a quella esistente;
- cambio di destinazione d'uso, che interessi non più del 50% della superficie lorda dell'unità edilizia in caso di trasformazione da residenza ad altre destinazioni, senza limiti nel caso di altre trasformazioni;
- opere di adeguamento igienico e tecnologico;
- realizzazione una tantum di locali rustici, autorimesse o locali accessori di superficie complessiva non superiore a mq. 15 per ogni unità edilizia, indipendentemente dal I.F.

Tutte le richieste di intervento relative agli organismi A1, A2, devono essere documentate a livello storico, morfologico, tipologico, con rilievi approfonditi architettonici - edilizi tendenti a chiarire i diversi tipi di intervento secondo le varie parti architettonico - strutturali, e con la descrizione scientifica delle singole tecniche di trasformazione.

Gli organismi A2 per i quali, a causa della loro condizione statico - strutturale, documentata con perizia statica di un tecnico laureato abilitato, non è possibile procedere con sicurezza alle opere di ristrutturazione, possono essere demoliti nelle parti fatiscenti e rifatti nello stesso modo, nel rispetto dei criteri fissati dal tipo

di intervento consentito; per gli edifici A1 non sono consentite demolizioni se non nei limiti previsti dai tipi di intervento.

Le nuove costruzioni devono essere risolte in modo architettonicamente congruente con gli edifici esistenti e l'ambiente circostante; in tutti i tipi di intervento devono essere usati materiali di finitura ed elementi decorativi conformi alla tradizione costruttiva dell'architettura storica locale; in modo particolare negli edifici subordinati ad interventi di restauro e risanamento conservativo, devono essere riprodotte, in base a ricerche documentate, le caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali ed elementi decorativi aventi valore storico ed ambientale ed oggetto di modifica o sostituzione.

In tutti gli interventi edilizi subordinati a comunicazione, permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività il Comune, sentita la Commissione Edilizia o le Autorità competenti in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico e delle bellezze naturali, può imporre l'uso di particolari colori, materiali o tecniche costruttive tradizionali, e la sostituzione o modifica di elementi architettonici e decorativi o di materiali che siano in contrasto o pregiudichino le caratteristiche e la qualità degli ambienti e degli edifici di interesse artistico, storico o naturale; negli stessi casi, ed in particolare per gli interventi che interessino le facciate degli edifici, il Comune può subordinare l'esecuzione delle opere edilizie all'esecuzione ed approvazione di una adeguata campionatura dei materiali e colori previsti; allo scopo di coordinare gli interventi sopra definiti il Comune può adottare particolari normative che stabiliscano i tipi di colori, materiali e tecniche costruttive ammessi a seconda degli edifici e dei tipi di intervento.

7.2 Zone B

Fermo restando le destinazioni d'uso di cui sopra, le zone B, parzialmente o totalmente edificate, sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali e sono riconosciute prive di valori ambientali significativi.

Esse comprendono le zone B1 (prevalentemente edificate prima del 1945), le zone B2 (prevalentemente edificate dopo il 1945) e le zone B3 (edificate o da edificare in attuazione di piani esecutivi approvati), le zone B4 (zone di recupero da trasformare previo piano esecutivo).

7.3 Zone B1

Le zone B1 comprendono le zone prevalentemente edificate prima del 1945 e prive di valori ambientali significativi. In tali zone sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- IF = 2 mc/mq.
- RC = 0,5 mq/mq.
- numero massimo di piani utili fuori terra: 3, con altezza massima di m. 10,00

Il volume complessivo realizzabile va calcolato sull'intero lotto tenendo conto anche delle costruzioni esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G. e conservate, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti.

È ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 30% del volume esistente, fatto salvo i limiti di cui

sopra per il rapporto di copertura, da utilizzarsi una sola volta; tale ampliamento è ammesso anche nel caso che il volume esistente o quello in progetto comportino un indice fondiario superiore a quello previsto dal presente articolo, purché tale indice non sia superiore a 3 mc/mq.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo, e di norma devono svilupparsi in continuità con gli edifici esistenti; in ogni caso devono essere rispettate le norme sulle distanze previste dalle presenti N.T.A.

7.4 Zone B2

Le Zone B2 comprendono le zone prevalentemente edificate dopo il 1945, prive di valori ambientali e storici. In tali zone sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e costruzione, nuova costruzione, mediante intervento diretto, nel rispetto delle seguenti norme:

- IF = 2 mc/mq.
- RC = 0,5 mq/mq.
- numero massimo di piani utili fuori terra: 3 con un'altezza massima di m. 10,00

Il volume complessivo realizzabile va calcolato sull'intero lotto tenendo conto anche delle costruzioni esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G. e conservate, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti.

7.5 Zone B3

Comprendono le zone residenziali da completare mediante intervento diretto in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati al momento della adozione del presente P.R.G.; in tali zone valgono le norme previste dai piani esecutivi vigenti, secondo le destinazioni ammesse per le zone residenziali.

Tali piani possono essere modificati, secondo le procedure di legge e le norme del presente P.R.G., su iniziativa dei privati interessati o del Comune, purché non sia aumentato il volume edificabile complessivo, e non siano diminuite le aree per servizi pubblici.

7.6 Zone B4

Comprendono le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, individuate ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978; in tali zone, in assenza di piano esecutivo, sono ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione degli edifici esistenti, ed interventi di adeguamento alla normativa igienica.

Le demolizioni e ricostruzioni e le nuove costruzioni sono subordinate alla formazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78 nel rispetto delle seguenti norme:

- indice medio di fabbricabilità fondiaria IF = 2,0 mc/mq con indice differenziato sui singoli lotti tra un minimo di 1 mc/mq ed un massimo di 3 mc/mq.;
- numero di piani utili fuori terra non superiore a 3, con una altezza massima di m 10;
- fermo restando quanto stabilito dalla vigente normativa per le funzioni commerciali, le aree per standard relative ai nuovi volumi edificabili e secondo le destinazioni previste, devono essere per 1/4 cedute

all'interno del comparto, e per 3/4 cedute nelle apposite zone o monetizzate.

I Piani attuativi che interessano aree produttive in dismissione devono procedere, prima di qualunque trasformazione, ad opportune indagini per la verifica della presenza di possibili inquinamenti e di reperire relativo parere ARPA.

7.7 Zone B5

Comprendono ambiti produttivi o rurali dismessi o aree ove sono insediate attività non compatibili con gli ambiti territoriali limitrofi da riconvertire agli usi sotto definiti; in tali zone le previsioni urbanistiche dipendono dalla proposta o meno di riconversione funzionale e quindi dall'avvenuto o meno trasferimento o esaurimento dell'attività non compatibile in essi presente. Si precisa che il mero passaggio di titolarità dell'attività, fra congiunti e per una sola volta, non è inteso come cessazione della attività stessa.

A. Fino all' esaurimento dell'attività agricola o produttiva si prescrive:

È previsto l'intervento edilizio diretto relativo alle sole categorie di manutenzione ordinaria, minimi adeguamenti igienico-sanitari, anche dei volumi tecnici e degli impianti esistenti, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamenti della SLP o della volumetria esistente.

Tutti gli interventi saranno rivolti al solo adeguamento alla normativa in tema di sicurezza ed in tema igienico-sanitario e non saranno destinati al potenziamento dell'attività.

Per gli edifici esistenti è possibile mantenere l'attuale destinazione d'uso sino alla cessazione dell'attività. Esaurita di fatto l'attività i locali potranno essere reimpiegati solo per gli usi ammessi per le aree a destinazione residenziale prevalente.

B. Esaurita l'attività si prescrive:

È previsto l'intervento edilizio diretto, in caso di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione interna, ampliamento fino al 40% della SLP esistente nuova costruzione previo demolizione e recupero della volumetria esistente con modifica di destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le aree a destinazione residenziale prevalente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, completa demolizione con ricostruzione, comportanti nuova edificazione in misura superiore al 40% della SLP esistente, o la realizzazione di tre o più unità immobiliari aggiuntive, da effettuarsi su singoli immobili o su una pluralità di essi, o nei casi di insediamento di funzioni commerciali che prevedano il reperimento di aree standard ai sensi dell'articolo "criteri generali relativi all'insediamenti di funzioni commerciali", si ricorre all'approvazione di un programma complesso o di un piano attuativo.

Anche per interventi - proposti e/o realizzati anche in tempi differenti - relativi ad aree con $S_f > 4.000$ mq, ove l'area in oggetto è quella considerata ad inderogabile giudizio del Responsabile del Servizio come costituente un comparto unitario poiché ad oggi utilizzata e/o autorizzata per la medesima attività, ancorché di seguito frazionata, si ricorre all'approvazione di un programma complesso o di un piano attuativo.

Per quanto riguarda la cessione di standard, da prevedere ai sensi della normativa vigente nel caso di intervento effettuato mediante programma complesso o piano attuativo o nei casi di modifica di destinazione d'uso definiti dall'articolo Criteri generali relativi al mutamento di destinazione d'uso, valgono le indicazioni

contenute nello stesso articolo.

Resta comunque inteso che prima di qualunque trasformazione, sempre che i cicli produttivi che si svolgevano nel sito vengano riconosciuti, secondo valutazioni dell'ARPA, a rischio, è necessario procedere con le opportune indagini per la verifica della presenza di possibili inquinamenti.

La trasformazione deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- IF = 2 mc/mq.
- RC = 0,5 mq/mq.

Per quanto riguarda l'altezza massima si ha:

- Se non indicato nelle tavole di P.R.G.C.: numero massimo di piani utili fuori terra pari a 3 con un'altezza massima di m. 10,00.
- Se esplicitamente indicato nelle tavole di P.R.G.C. in relazione alla necessità di limitare l'impatto visivo della trasformazione: numero massimo di piani utili fuori terra pari a 2 con un'altezza massima di m. 7,00.

7.8 Zone C

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva, che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- indice medio di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,8$ mc/mq, con indice differenziato sui singoli lotti tra un minimo di 1 mc/mq ed un massimo di 3 mc/mq;
- numero di piani utili fuori terra non superiore a 3 con un'altezza massima di ml. 10.00;
- le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge, alle quantità massime edificabili nel comparto, ed alle destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute all'interno del comparto o monetizzate secondo le disposizioni degli art. 5.1 e 5.3 delle presenti N.T.A.

ART. 8 PRESCRIZIONI PER LE ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

8.1 Zone D1

Comprendono le zone prevalentemente utilizzate per insediamenti produttivi.

Con riferimento alle destinazioni d'uso di cui all'articolo 5.4, in tali zone non sono ammesse:

- a) Per le funzioni abitative, abitazioni in numero maggiore di due alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi, legati all'azienda da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, e valido fino all'eventuale modifica di destinazione d'uso dell'area in oggetto, dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti; non dovranno avere ciascuno superficie utile abitabile superiore a 150 mq. e superficie non residenziale di cui al D. M. 10 maggio 1977 superiore a 50 mq. e dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto. Non sono ammesse abitazioni collettive e di comunità.
- b) per le funzioni alberghiere e congressuali, alberghi con più di 600 mq di slp nonché strutture congressuali isolate, ovvero non coerentemente inserite all'interno di singole aziende;
- c) per le funzioni commerciali, le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali;
- d) per le funzioni terziarie e direzionali, quelle ad alto carico urbanistico;
- e) le funzioni agricole, con l'esclusione di depositi attrezzi, mezzi o materiali derivanti o ad uso dell'attività agricola;
- f) i centri di telefonia in sede fissa di cui alla LR 6/2006

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse si stabilisce inoltre:

- nel caso di zone interne ai centri abitati o adiacenti a zone residenziali non è generalmente ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe ai sensi del decreto Ministero della Sanità 5 settembre 1994, fatta eccezione il caso in cui, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'impianto non rechi nocimento alla salute del vicinato;
- in ogni caso la superficie utile destinata alle attività produttive, commerciali e terziarie, non dovrà essere inferiore al 60% della superficie utile destinata alle restanti destinazioni.

Con apposito segno grafico sono indicate negli elaborati di piano aree di completamento destinate ad uso esclusivo delle aziende adiacenti già insediate.

In tali zone sono ammessi, mediante intervento diretto, interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

- RC = 0,6 mq/mq.
- altezza massima = m. 10,00 con possibili eccezioni per volumi tecnici e impianti tecnologici, o per comprovate esigenze tecniche di produzione o in caso di insediamenti che prevedono particolari lavorazioni.

La superficie lorda di pavimento complessiva realizzabile va calcolata sull'intero lotto tenendo conto anche

delle costruzioni esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G. e conservate, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti.

Per comprovate esigenze connesse con l'attività produttiva, è ammesso un ampliamento una tantum degli insediamenti esistenti non superiore al 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.; tale ampliamento è ammesso anche nel caso che il volume esistente o quello in progetto comportino un indice fondiario superiore a quello previsto dal presente articolo.

Nel caso di lotti edificabili contigui a zone residenziali, le fasce di confine sono inedificabili per una profondità di metri 10 e devono essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto.

Le costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e non connesse con attività produttive, possono essere oggetto di ristrutturazione o di ampliamento non superiore al 20% del volume esistente, con un massimo di 300 mc.

8.2 Zone D2

Comprendono le zone per insediamenti produttivi da completare mediante intervento diretto in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi approvati o adottati al momento della adozione del presente P.R.G.; in tali zone valgono le prescrizioni dei piani esecutivi vigenti e le destinazioni delle zone D1.

Nelle zone D2 sono ammesse le Grandi Strutture di Vendita solo ed esclusivamente nei piani attuativi individuati con la sigla G.S.V. nella cartografia di piano; inoltre dovranno essere preferibilmente affacciate su una strada a vocazione commerciale o di grande scorrimento.

I progetti di grandi strutture o di centri commerciali dovranno prevedere idonee opere di mitigazione del traffico veicolare come rotatorie, corsie di accelerazione/decelerazione o simili, e idonee opere di mitigazione ambientale come alberature e siepi sia nei confronti della campagna che dei centri abitati, nell'ambito della Valutazione di Impatto Complessivo. Tutte le mitigazioni non potranno essere oggetto di scomputo oneri. Inoltre i parcheggi dei centri commerciali e delle grandi strutture non accessibili 24 ore su 24 non possono essere computati quali standard urbanistici.

Ai sensi dell'art. 5, comma 16 bis della LR 14/1999, come modificata dalla LR 5/2007, si ricorda che "nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità della presente legge. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale. In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale".

Nelle zone D2 non sono consentiti i centri di telefonia in sede fissa di cui alla LR 6/2006.

I piani esecutivi vigenti possono essere modificati, secondo le procedure di legge e le norme del presente P.R.G., su iniziativa dei privati interessati o dal Comune, purché non sia aumentato il volume edificabile complessivo, e non siano diminuite le aree per servizi.

8.3 Zone D3

Comprendono le zone di espansione per nuovi insediamenti di tipo artigianale, industriale e per la distribuzione commerciale.

Nelle zone D3 sono ammesse le Grandi Strutture di Vendita solo ed esclusivamente nei piani attuativi individuati con la sigla G.S.V. nella cartografia di piano; inoltre dovranno essere preferibilmente affacciate su una strada a vocazione commerciale o di grande scorrimento.

I progetti di grandi strutture o di centri commerciali dovranno prevedere idonee opere di mitigazione del traffico veicolare come rotatorie, corsie di accelerazione/decelerazione o simili, e idonee opere di mitigazione ambientale come alberature e siepi sia nei confronti della campagna che dei centri abitati, nell'ambito della Valutazione di Impatto Complessivo. Tutte le mitigazioni non potranno essere oggetto di scomputo oneri. Inoltre i parcheggi dei centri commerciali e delle grandi strutture non accessibili 24 ore su 24 non possono essere computati quali standard urbanistici.

Ai sensi dell'art. 5, comma 16 bis della LR 14/1999, come modificata dalla LR 5/2007, si ricorda che "nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità della presente legge. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale. In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale".

Con riferimento alle destinazioni d'uso di cui all'articolo 5.4, in tali zone non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Per le funzioni abitative, abitazioni in numero maggiore di due alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi, legati all'azienda da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, e valido fino all'eventuale modifica di destinazione d'uso dell'area in oggetto, dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti; non dovranno avere ciascuno superficie utile abitabile superiore a 150 mq. e superficie non residenziale di cui al D. M. 10 maggio 1977 superiore a 50 mq. e dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto, e non potranno costituire corpo a sé stante. Non sono ammesse abitazioni collettive e di comunità.
- b) per le funzioni commerciali, le grandi strutture di vendita;

- c) per le funzioni terziarie e direzionali, quelle ad alto carico urbanistico;
- d) le funzioni agricole.

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse si stabilisce inoltre:

- nel caso di zone interne ai centri abitati o adiacenti a zone residenziali è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe ai sensi del Decreto Ministero della Sanità - 5 settembre 1994 - solo nel caso che per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele l'impianto non rechi nocimento alla salute del vicinato.

In ogni caso la superficie utile destinata alle attività produttive, commerciali e terziarie, non dovrà essere inferiore al 60% della superficie utile destinata alle restanti destinazioni.

I progetti di grandi strutture o centri commerciali dovranno prevedere idonee opere di mitigazione del traffico veicolare come rotatorie, corsie di accelerazione/decelerazione o simili, e idonee opere di mitigazione ambientale come alberature e siepi sia nei confronti della campagna che dei centri abitati, nell'ambito della Valutazione di Impatto Complessivo. Tutte le mitigazioni non potranno essere oggetto di scomputo oneri. Inoltre i parcheggi dei centri commerciali e delle grandi strutture non accessibili 24 ore su 24 non possono essere computati quali standard urbanistici.

Nelle zone D3 non sono consentiti i centri di telefonia in sede fissa di cui alla LR 6/2006.

In tali zone gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione urbanistica esecutiva nel rispetto dei seguenti indici:

- $RC = 0,6 \text{ mq/mq}$.
- altezza massima: 10 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici o per comprovate esigenze tecniche di produzione o in caso di insediamenti che prevedano particolari lavorazioni.
- le aree per standard, dimensionate in base alle norme di legge ed alle destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute all'interno secondo le disposizioni degli art. 5.1 e 5.3 delle presenti N.T.A.

Per le espansioni facenti parte di poli produttivi classificati dal P.T.C.P. come di rilevanza sovralocale si rimanda inoltre alle disposizioni dell'art. 28 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.

Nello specifico i piani attuativi denominati PL 20_10p e PL 21_10p sono riconosciuti come di rilevanza sovracomunale.

ART. 9 PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE E

9.1 Zone agricole E1

Nelle zone destinate all'attività agricola non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Per le funzioni abitative, abitazioni non destinate all'imprenditore agricolo e per i lavoratori occupati nell'azienda;
- b) le funzioni alberghiere e congressuali;
- c) le funzioni produttive e manifatturiere;
- d) le funzioni commerciali;
- e) le funzioni terziarie e direzionali;
- f) i centri di telefonia in sede fissa di cui alla LR 6/2006.

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse si stabilisce inoltre:

- le attività di trasformazione, valorizzazione e commercializzazione di prodotti agricoli sono ammesse per prodotti provenienti dall'attività di coltivazione del fondo per la quota minima stabilita dall'art. 2135 del CC.
- le attività di itticoltura sono ammesse negli invasi esistenti, senza modificarne la conformazione in profondità o superficie, o mediante la nuova costruzione di vasche, invasi ed impianti aventi profondità non superiore a mt. 2.00, costruite con manufatto in CLS con fondo e pareti a tenuta.
- è ammessa la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di edifici esistenti contenenti impianti tecnologici al servizio dell'agricoltura (impianti di sollevamento acqua, irrigazione, ecc.); in questo caso è ammessa anche la realizzazione di un alloggio per il custode.

In tali aree sono ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché ampliamenti e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) per le costruzioni residenziali sono definiti i seguenti vincoli volumetrici:
 - $I_f = 0,03$ mc/mq sugli altri terreni;
 - in ogni caso la superficie utile destinata ad attrezzature e infrastrutture produttive per la conduzione del fondo, non dovrà essere inferiore al 60% della superficie utile destinata alle residenze agricole.
- 2) per le attrezzature e le infrastrutture produttive non sono definiti vincoli volumetrici, ma sono definiti i seguenti parametri:
 - RC massimo: 0,1 mq/mq per le aziende agricole di dimensione complessiva non superiore a 5 ettari;
 - RC massimo: 0,1 mq/mq fino a quattro ettari e 0,05 mq/mq per la parte rimanente per le aziende agricole di dimensione superiore a 5 ettari;

nel caso che I_f e RC degli edifici esistenti, calcolati separatamente per ogni destinazione, siano superiori a quelli massimi consentiti, è possibile mantenere gli stessi indici anche in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici.

- 3) per la costruzione di Serre il R.C. è stabilito in 0,4 mq/mq in conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione regionale.

- 4) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quelle esistenti nel territorio agricolo circostante, e comunque non superiore a m. 10,00 tranne che per silos e volumi tecnici;
- 5) nuovi edifici devono essere esclusivamente di pertinenza dell'azienda, e devono essere vincolati a tale destinazione per almeno dieci anni dal loro completamento;
- 6) il volume edificabile va calcolato sull'intera area dell'azienda agricola anche se formata da più appezzamenti non contigui tra loro o situati in comuni contermini. Di norma non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra proprietà diverse; è ammesso il calcolo del volume edificabile su terreni di aziende diverse solo nel caso di costruzioni realizzate da associazioni di imprenditori agricoli, e limitatamente alle aziende degli imprenditori associati;
- 7) le nuove costruzioni devono di norma sorgere entro una distanza massima di 100 metri dalle costruzioni della stessa proprietà, esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.; sono ammesse deroghe solo quando non sia possibile rispettare tale norma per i seguenti motivi:
 - rispetto di distanze minime imposte da norme del Regolamento Locale d'igiene;
 - dimensione complessiva dell'intervento di nuova costruzione;
 - disposizione dell'area di proprietà;
 - spostamento di aziende agricole dai centri abitati;
- 8) le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli allineamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature esistenti di particolare interesse ambientale;
- 9) contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni, con esclusione delle serre agricole, un'area equivalente a:
 - a. 100% della superficie lorda di pavimento di progetto per aziende con superficie in proprietà non inferiore ai 33 ettari;
 - b. 50% della superficie lorda di pavimento di progetto per aziende con superficie in proprietà inferiore ai 33 ettari;

deve essere piantumata con alberature di alto fusto e vincolata a tale destinazione; in alternativa possono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento. In caso di costruzione di serre agricole, le superfici da piantumare con alberature di alto fusto sono definite nell'atto autorizzativo in relazione alla volontà di tutela paesistica del presente piano e alle specifiche possibilità ed esigenze dell'azienda con particolare riguardo alla conformazione dei luoghi.

Gli interventi edilizi relativi ad edifici per allevamento di animali, ed eccedenti la manutenzione straordinaria, sono subordinati al rispetto delle norme sulle distanze dagli altri edifici e dai centri abitati previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, ed alla dimostrazione della esistenza o previsione di idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi o liquidi, e di maturazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

Nelle zone agricole sono ammesse operazioni di movimento terra consistenti in livellamenti anche con

asportazione di materiale purché non eccedente il limite di cui all'art. 36 della L.R. 08/08/98 n. 14 e s.m.i., ove risultino necessarie a migliorare la conduzione del fondo agricolo.

Eventuali operazioni di livellamento che comportino asportazione di materiale eccedente la quantità di cui al precedente comma potranno essere ammesse solo a condizione che:

- a mezzo di analisi scientifiche e di relazioni tecniche a cura di professionisti abilitati e valutate anche da esperti in materia agronomica, ne sia dimostrata la necessità per conseguire un significativo incremento della produttività del fondo agricolo;
- a mezzo di analisi e studi idrogeologici ed ambientali a cura di professionisti abilitati e valutate anche da esperti in materia idrogeologica ed ambientale, sia dimostrata la conservazione del preesistente carattere e livello di protezione delle falde acquifere soggiacenti nei riguardi dei rischi di infiltrazione degli agenti inquinanti.

Nei casi di cui al precedente comma, ove sia verificato il rispetto delle precedenti condizioni, potranno essere attivate le procedure previste dalla vigente legislazione in materia.

9.2 Norme Particolari per le costruzioni esistenti

Ai sensi dell'art. 62 della L.R. 12/2005 (ex art. 5 della legge regionale n. 93/80 così come modificato dall'art. 4 della L.R. 1/2001), negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione;
- ampliamento di edifici unifamiliari, in misura non superiore al 20% del volume esistente alla data di adozione della variante generale al P.R.G.;
- modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

Tali interventi non sono soggetti alle altre norme stabilite dalla legge Regione Lombardia n. 12/2005 parte I titolo III (ex L.R. n. 93/1980).

Fermo restando il rispetto delle normative igienico-sanitarie, ed in particolare delle distanze di rispetto dagli allevamenti, gli edifici esistenti non più utilizzati in funzione della conduzione di fondi agricoli, appositamente individuati negli elaborati di P.R.G., o comunque non più utilizzati in funzione della conduzione del fondo da almeno cinque anni dalla data di richiesta di permesso di costruire o di dichiarazione di inizio attività, da attestarsi con apposita dichiarazione resa con atto sostitutivo di notorietà, possono essere oggetto di interventi di risanamento e ristrutturazione, nonché di ampliamenti una tantum per non più del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. con un massimo di 300 mc. per ogni edificio; nel caso di complessi edilizi formati da più edifici, l'ampliamento è ammesso per ogni singolo edificio, e non può essere cumulato o trasferito; gli ampliamenti possono essere realizzati anche in fasi distinte, entro il limite complessivo precedentemente stabilito.

Gli ampliamenti degli edifici oggetto del presente articolo devono rispettare le norme sulle distanze minime

dal ciglio delle strade di uso pubblico per le zone esterne al perimetro dei centri abitati prescritte dall'art. 4.3 delle presenti Norme Tecniche.

In tali edifici e nelle aree di pertinenza non sono ammesse:

- a) le funzioni alberghiere e congressuali;
- b) le funzioni produttive, manifatturiere e commerciali, fatta eccezione per depositi e magazzini;
- c) per le funzioni terziarie e direzionali, il terziario diffuso, l'artigianato di servizio le banche e gli sportelli bancari, nonché le funzioni terziarie e direzionali ad alto carico urbanistico.

È sempre ammesso il riinsediamento delle funzioni agricole; nel qual caso vigono le prescrizioni degli art. 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005 (ex L.R. 93/1980 così come modificato dall'art. 4 della ex L.R. 1/2001), nonché quanto definito nel precedente articolo.

Per i complessi e gli edifici isolati aventi interesse storico, artistico, ambientale, ed individuati negli elaborati di piano, valgono le norme già prescritte all'art. 7.1 delle presenti N.T.A per la zona A ed in particolare per i tipi A1 - A2 - A4. Negli edifici esistenti in tali zone sono ammesse le medesime destinazioni delle aree agricole E1 per gli edifici, negli specifici casi, connessi o non connessi alla conduzione del fondo, se compatibili con le caratteristiche edilizie degli edifici stessi.

9.3 Zone E2 per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo

Comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola.

Esse non sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005 (ex LR 93/80) poiché, pur in contesto agricolo, non sono strumentali alla conduzione del fondo agricolo ai sensi della citata legge. La zona per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola costituisce infatti, a tutti gli effetti area produttiva, per la determinazione di oneri urbanistici.

Con riferimento alle destinazioni d'uso di cui all'articolo 5.4, in tale zona non sono ammesse:

- a) Per le funzioni abitative, abitazioni in numero maggiore di due alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi, legati all'azienda da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, e valido fino all'eventuale modifica di destinazione d'uso dell'area in oggetto, dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti; non dovranno avere ciascuno superficie utile abitabile superiore a 150 mq. e superficie non residenziale di cui al D. M. 10 maggio 1977 superiore a 50 mq. e dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto. Non sono ammesse abitazioni collettive e di comunità.

In ogni caso la superficie utile destinata ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola, non dovrà essere inferiore al 60% della superficie utile destinata alle residenza.

- b) le funzioni alberghiere e congressuali;
- c) le funzioni produttive e manifatturiere;

- d) le funzioni commerciali;
- e) le funzioni terziarie e direzionali, con esclusione dei servizi tecnici ed amministrativi connessi con le attività di cui sopra;
- f) i centri di telefonia in sede fissa di cui alla LR 6/2006.

Nelle zone prevalentemente edificate, le ristrutturazioni, ampliamenti, nuove costruzioni possono essere attuate mediante diretto intervento nel rispetto delle seguenti norme:

- $R_c = 0,6$ mq/mq.
- altezza massima: 10 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Nelle zone di nuovo insediamento appositamente perimetrate le nuove costruzioni sono subordinate a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva, che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- R_c massimo = $0,6$ mq/mq.
- altezza massima 10 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici o per comprovate esigenze tecniche di produzione o in caso di insediamenti che prevedano particolari lavorazioni;
- le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge per gli insediamenti produttivi, devono essere cedute per metà all'interno del comparto, e per la parte rimanente possono essere monetizzate, o cedute nelle apposite zone, limitatamente ad interventi per la realizzazione di allevamenti di tipo industriale, è possibile la monetizzazione complessiva.
- In tutte le zone E2 le concessioni per nuove costruzioni sono subordinate al rispetto delle norme igieniche vigenti; in particolare per quanto riguarda gli allevamenti intensivi, tutte le concessioni sono subordinate al rispetto delle norme sulle distanze dei centri abitati, ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta dei liquami, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

9.4 Zone E3

Comprendono gli allevamenti esistenti in contrasto con le espansioni previste dal presente P.R.G.C., ai sensi dell'art. 2.11.2 del Regolamento Locale di Igiene.

Nelle zone E3 non sono ammessi i centri di telefonia in sede fissa di cui alla LR 6/2006.

Il P.R.G.C. disincentiva infatti il mantenimento di allevamenti che, con riferimento alla loro specifica tipologia, siano posti a distanze di rispetto inferiori a quelle previste nel RLI. Conformemente a ciò, l'esaurimento o la cessione degli allevamenti classificati in zona E3 comporta l'automatico decadere della relativa autorizzazione. Si precisa che il mero passaggio di titolarità dell'attività, fra congiunti e per una sola volta, non è inteso come cessazione della attività stessa.

Fino all'esaurimento o alla delocalizzazione dell'allevamento è previsto l'intervento edilizio diretto relativo alla sola categoria di manutenzione ordinaria e gli adeguamenti igienico-sanitari senza possibilità di ampliamenti della SIp o della volumetria esistente. Non è ammesso l'aumento del peso animale insediato.

Una volta esaurita l'attività, l'area è recuperata ai fini agricoli. Fermo restando quanto ulteriormente disposto

dalla LR 12/2005, gli interventi ammissibili sono normati dagli art. 9.1, 9.2 e 9.3 delle presenti NTA in base a quanto indicato nelle tavole di piano.

L'insediamento di un allevamento di tipologia differente è ammesso nel rispetto del RLI.”

Gli allevamenti interessati da tale normativa saranno quindi:

allevamenti suinicoli:

019S	Az. Agr Latteria Sociale di Roverbella
001S	Az. Agr Saica Spa
007S	Az. Agr Perini Pasquino
026S	Az. Agr. Avanzi F.Ili di Avanzi Renzo, Luigi e Federico

allevamenti avicoli

005A	Az. Agr Caffin Gianfranco
008A	Az. Agr Magalini Gabriele
014A	Az. Agr Marchi Giorgio

ART. 10 SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE : ZONE F

Tali ambiti sono destinati ad accogliere esclusivamente le seguenti funzioni:

- servizi per l'assistenza all'infanzia, l'istruzione e la ricerca scientifica;
- attrezzature per l'istruzione, la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria;
- verde pubblico naturale e attrezzato;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- servizi per la salute ed attrezzature sanitarie;
- servizi per lo sport, gli spettacoli, la persona e il tempo libero;
- servizi per il ristoro, l'alloggio e l'ospitalità;
- infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse comune;
- servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici o aziende svolgenti servizio pubblico;
- ogni altra struttura, attrezzatura e/o servizio di interesse pubblico o generale definito tale dalla presente normativa, quali: centri di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa; attrezzature sportive e per il tempo libero; residenze speciali (anziani e categorie disagiate), alloggi di servizio, anche per dipendenti di imprese private; attrezzature a servizio di attività produttive.

È tassativamente escluso l'insediamento di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale secondo le indicazioni di legge o delle presenti norme.

Nelle zone F sono esclusi i centri di telefonia in sede fissa di cui alla LR 6/2006.

Le specifiche tipologie di utilizzo previste con apposito simbolo nelle planimetrie di P.R.G. sono indicative o prescrittive in base a quanto definito nel PSU stesso, nell'art. "criteri generali relativi gli usi del territorio" e nel seguente articolo.

Tali ambiti concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'ex art. 22 L.R. 51/75 e successive modifiche e integrazioni: le aree effettivamente computate sono indicate nel Piano dei Servizi.

Fermo restando la definizione della destinazione d'uso, e non della proprietà, come discriminante prima per la classificazione delle aree come z.t.o. F, esse possono essere:

1. già di proprietà pubblica, sia essa nazionale, regionale, provinciale, comunale o di altro ente per il quale riconosciuta dalla legge l'evidenza pubblica. In particolare gli immobili destinati ad attrezzature parrocchiali, ivi compresa la residenza dei Ministri del culto e del personale di custodia, nonché eventuali attrezzature complementari, sono da intendere come attrezzature pubbliche ai sensi della parte II capo III art. 70-73 L.R. 12/2005 (ex L.R. 20/1992);
2. espressamente destinati ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Ente Pubblico e quindi soggette a

vincolo preordinato all'esproprio. Per beni espressamente sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio si intendono quei beni per i quali il piano urbanistico o sua variante prevedono espressamente l'acquisizione diretta da parte dell'ente pubblico nonché la realizzazione di opere pubbliche che per le loro caratteristiche e la loro destinazione specifica non risultano in alcun caso attuabili dall'iniziativa privata in regime di economia di mercato;

3. gravati da servitù di uso pubblico;
4. di proprietà privata (individuate nelle tavole di azionamento con l'indicazione "privata") qualora i servizi ivi insediati - o insediabili - siano - o possano essere - prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, ivi comprese le forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune previste dalla normativa vigente per il servizio di cui trattasi.

In quest'ultimo caso, la convenzione dovrà indicare:

- la destinazione d'uso e l'obbligo di mantenimento della stessa per il periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo ed in accordo con l'Amministrazione comunale;
- la durata del convenzionamento pari ad almeno 20 anni ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
- l'entità della struttura e le caratteristiche del servizio, con particolare riguardo alle modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.

Sulle aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione di strutture e/o la gestione dei servizi potrà essere affidata a terzi (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione comunale, società miste, ecc.), previa stipula di apposita convenzione.

Per i servizi assoggettati a forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune, ferma restando l'applicazione delle rispettive normative di settore, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare la formazione del titolo abilitativo edilizio alla stipula di convenzione integrativa recante uno o più dei componenti indicati al presente comma.

Nelle aree per attrezzature religiose e di culto contrassegnate con il simbolo M la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di interesse comune svolta dagli Enti ecclesiastici in adempimento dei propri fini istituzionali. La destinazione delle aree per attrezzature religiose e di culto è sempre vincolante.

Ai sensi dell'art. 71 della L.R. 12/2005 (ex art. 2 della Legge Regionale n. 20/1992) sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati

ad attività di formazione religiosa;

- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

In tutte le zone F, ancorché non espressamente indicate come di proprietà privata, possono essere realizzati o gestiti direttamente da privati servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, quali:

- parcheggio pubblico coperto o scoperto;
- attrezzature ricreative e sportive;
- attrezzature per giovani ed anziani;
- strutture scolastiche;
- servizi alle imprese.

La realizzazione di servizi da parte di privati è soggetta a permesso di costruire convenzionato o, in relazione all'entità dell'intervento ed ad inderogabile giudizio del Comune, all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area. La realizzazione di tali attrezzature è comunque subordinata alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione, le modalità d'uso e la durata del servizio.

Fermo restando quanto disposto per eventuali immobili soggetti a vincolo architettonico ed ambientale, sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione e di ampliamento di strutture già esistenti, nel rispetto dei seguenti indici:

- $IF = 3 \text{ mc/mq.}$
- numero massimo di piani: 3.

Per comprovate esigenze connesse alla realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici o connessi alla realizzazione di opere di adeguamento a norme di legge, è ammesso un ampliamento una tantum del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.; tale ampliamento è ammesso anche nel caso che il volume esistente o quello in progetto comportino un indice fondiario superiore a quello previsto dal presente articolo.

Le possibilità di deroga alle disposizioni di cui sopra sono stabilite dall'art. 14 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Per tutti gli interventi su aree private in zona F, siano essi interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, non è ammessa, in assenza di convenzionamento con l'Amministrazione comunale o accreditamento da parte dell'Ente competente, l'allocatione di uso diverso da quello presente nell'area, o comunque differente dalle destinazioni di cui al precedente paragrafo.

L'utilizzazione delle nuove aree individuate in sede di P.R.G. è subordinata all'approvazione di progetti generali estesi all'intera area: qualunque intervento non potrà inoltre prescindere dalla progettazione unitaria

degli spazi aperti, al fine di migliorare l'organizzazione delle aree pubbliche e di potenziare il verde esistente.

I progetti generali ed i piani esecutivi dovranno definire i seguenti elementi:

- caratteristiche planivolumetriche degli edifici e sistemazioni delle aree libere ~~nel rispetto di:~~
- tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree;
- enti ed operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;
- rete pedonale e veicolare di accesso alle attrezzature previste.

10.1 Zone per servizi ed impianti tecnologici di interesse generale

In particolare nelle aree destinate a reti ed infrastrutture (tipologia A) è ammessa la sola realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici di interesse pubblico quali: rimesse per i mezzi di trasporto pubblico, impianti di smaltimento di rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi, impianti di acquedotto e impianti di sollevamento, impianti di presa metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.; sono ammessi inoltre officine per la manutenzione degli impianti, attrezzature per il personale addetto, abitazioni per il personale di custodia, ed eventuali uffici strettamente connessi alle funzioni svolte. Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o da privati; in quest'ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione, le modalità d'uso e la durata del servizio.

Ogni intervento edilizio all'interno delle zone per servizi e impianti tecnologici è subordinato a semplice autorizzazione, dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire, nel rispetto delle seguenti norme:

- IF = 3 mc/mq.
- RC = 0,5 mq/mq.
- H max = 10 m. con eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Per comprovate esigenze connesse alla realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici o connesse alla realizzazione di opere di adeguamento a norme di legge, è ammesso un ampliamento una tantum del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G; tale ampliamento è ammesso anche nel caso che il volume esistente o quello in progetto comportino un indice fondiario superiore a quello previsto dal presente articolo.

Le costruzioni contenenti cabine di trasformazione dell'energia elettrica, impianti di sollevamento dell'acquedotto e impianti di presa metano, possono essere realizzate in qualunque zona del territorio comunale alle seguenti condizioni:

- 1) il volume delle costruzioni per gli impianti non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle costruzioni per gli impianti non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le costruzioni per gli impianti possono essere realizzate nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30. 12. 1970;
- 4) debbono comunque essere rispettate norme e distanze stabilite dal Codice Civile.

ART. 11 ZONE SPECIALI

11.1 Cave

L'apertura di cave per estrazione di sabbia e ghiaia è ammessa purché prevista dai vigenti strumenti normativi ed alle condizioni stabilite dagli stessi.

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 14/1998, il riassetto delle cave cessate, il cui progetto comporti asportazione di materiale dall'area di cava, è soggetto ad autorizzazione regionale. Nel caso di cave cessate comprese nel piano provinciale approvato, l'autorizzazione è rilasciata, per delega regionale, dalla Provincia in accordo con quanto disposto dalla D.G.R. 7/7576 del 21/12/1998.

11.2 Impianti sportivi privati

In tale zona è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative da parte di privati, con le seguenti caratteristiche:

- IT = 0,5 mc/mq
- RC = 0,10 mq/mq

La realizzazione dell'intervento è subordinata all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area o, in relazione all'entità dell'intervento, a permesso di costruire convenzionato ad inderogabile giudizio del Comune.

11.3 Zone vincolate a verde privato

Comprendono le zone vincolate a verde privato adiacenti a zone destinate a residenza e attività produttive; tali zone sono utilizzabili con destinazione conforme a quella delle zone edificate adiacenti, vanno sistemate a verde di uso privato e non sono computabili nel calcolo del volume edificabile delle aree adiacenti.

In esse sono ammesse sole costruzioni decorative ed accessorie tipo serre, portici, fontane, rustici per attrezzi, piscine ecc., secondo le norme previste per il tipo A5 dell'art. 7.1 delle presenti N.T.A.

Tali zone comprendono anche zone arborate aventi carattere paesistico vincolate ai sensi della legge 1497/1939 alle quali si applicano, oltre le norme del presente articolo, anche quelle dell'art. 4.7 delle presenti N.T.A.

ART. 12 AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ FERROVIARIA, CARRAIA, CICLABILE O PEDOLALE

Il P.R.G.C. indica:

- la viabilità pubblica esistente;
- la viabilità privata di uso pubblico esistente;
- le aree destinate ad uso esclusivo di impianti ferroviari;
- la viabilità di progetto:
 - di livello comunale;
 - di livello sovracomunale.
- la viabilità ciclopedonale di progetto;

Esse hanno valore vincolante. In particolare:

- le aree interessate dai tracciati dei progetti infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, nonché dalle fasce di rispetto misurate così come da art. 4 del D.Lgs 285/1992 e come da art. 4.3 delle presenti norme, sono da considerarsi indisponibili alla trasformazione;
- gli edifici esistenti interessati da ampliamenti di sedi stradali, da nuovi tracciati stradali o da zone destinate ad impianti ferroviari possono essere sottoposti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le nuove recinzioni devono rispettare gli allineamenti previsti dai nuovi tracciati stradali.

La zona destinata ad impianti ferroviari può essere utilizzata per le installazioni, i tracciati, gli edifici e gli impianti destinati al servizio delle ferrovie. Essa è destinata esclusivamente a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola di azionamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n. 753/80.

Le viabilità di progetto di livello sovracomunale sono costituite da:

- il tracciato della Bretellina est-ovest di collegamento fra la S.P. n. 17 'Postumia' e la ex S.S. n. 249 'Gardesana', per il cui corridoio valgono le prescrizioni di salvaguardia diretta dell'art. 23 comma 2 del P.T.C.P. della provincia di Mantova;
- la rotatoria fra la ex S.S. 62 'Della Cisa' – ex S.S. 249;
- il tracciato della Bretellina nord-ovest di collegamento fra la S.P. n. 17 'Postumia' e la ex S.S. n. 249, per il cui corridoio valgono le prescrizioni di salvaguardia diretta dell'art. 23 comma 2 del P.T.C.P. della provincia di Mantova;
- il tracciato della Bretellina sud-ovest di collegamento fra la S.P. n. 17 'Postumia' e la ex S.S. n. 249, per il

cui corridoio valgono le prescrizioni di salvaguardia diretta dell'art. 23 comma 2 del P.T.C.P. della provincia di Mantova;

- il tracciato della variante alla strada statale n. 62.

12.1 Prescrizioni particolari per i portici e passaggi ad uno pubblico o collettivo

I percorsi pedonali con vincolo di uso pubblico sono destinati al passaggio pedonale e ciclabile, ed al passaggio di opere di urbanizzazione primaria (fognature, acquedotti, linee elettriche, gasdotti) e sono da mantenere ad uso pubblico.

12.2 Strada da riqualificare e viabilità ciclopedonale definita dal piano

Lo strumento urbanistico definisce, in accordo con il Piano dei servizi, i tracciati di viabilità carraia da riqualificare e le ciclabili da realizzare e/o riqualificare. Tali indicazioni hanno valore indicativo o vincolante in relazione ai disposti del PSU stesso. Gli strumenti di gestione della città pubblica determinano infatti il carattere espropriativo e vincolante dell'indicazione di piano attraverso l'inserimento dell'opera nelle previsioni di breve periodo del PSU nonché nel piano triennale delle opere pubbliche: spetta a questi stessi strumenti la definizione delle aree effettivamente vincolate o delle eventuali fasce di rispetto.

La modifica del carattere indicativo o vincolante della previsione, nonché delle aree interessate dalla stessa, è da attuarsi nei modi e secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

Le previsioni di piste ciclabili interessanti il territorio comunale, non già individuate nel P.R.G.C., ma contenute nel piano delle piste ciclabili della Provincia di Mantova hanno carattere espropriativo e vincolante in relazione ai disposti del piano stesso e della legislazione vigente, oppure lo assumono in base a specifici atti di interazione del settore pubblico (protocolli di intesa, accordi di programma, conferenze dei servizi ect) nel rispetto della legislazione vigente.

12.3 Viabilità da attuarsi nei piani attuativi

Nell'album dei piani esecutivi sono indicati poi i tracciati viabilistici di P.L., la cui definizione cartografica ha valore di massima, e potrà essere modificata in sede di piano esecutivo. Hanno invece valore prescrittivo i punti di innesto delle viabilità di piano, ovvero la presenza o meno di innesti sulle viabilità esistenti e la presenza o meno di innesti atti a garantire la connessione con eventuali future espansioni, il calibro stradale, e la presenza di viabilità ciclopedonali o parcheggi a lato strada. Per quanto attiene poi la sezione stradale tipo indicata nell'album dei PL si precisa che ha valore prescrittivo la presenza degli elementi indicati come componenti la strada, ma che la loro effettiva posizione è da definire nell'ambito del PL stesso in ragione della sicurezza e della fruibilità della viabilità. Deve essere ovviamente garantita la continuità con le strade esistenti e con le altre strade di progetto.

Se non indicato diversamente per i singoli P.L., le nuove strade all'interno di piani esecutivi devono avere una carreggiata per veicoli con larghezza minima di m. 6,00, e marciapiedi su entrambi i lati di dimensione minima di ml. 1,50; nel caso di strade a fondo cieco a stretto servizio della residenza la larghezza della

carreggiata può essere ridotta a m. 5,00.

I raggi di curvatura dei raccordi, riferiti al confine stradale e determinati in corrispondenza delle intersezioni stradali di nuova realizzazione, non potranno essere inferiori a m. 5 e dovranno essere stabiliti tenendo conto dell'importanza delle strade interessate, del traffico previsto e delle tipologia dei veicoli in transito.

12.4 Accessibilità ed interventi su strade di competenza provinciale

In base alle prescrizioni del parere provinciale sulla variante si precisa che:

- Non saranno consentiti nuovi innesti viabilistici sulle strade di competenza provinciale se non preventivamente concordati con il Settore autonomo viabilità della Provincia.
- Per essere autorizzati, eventuali innesti su strade provinciali dovranno: rispettare le normative vigenti, le indicazioni in materia di intersezioni stradali, particolarmente in relazione al rispetto delle distanze di visibilità ed ai criteri compositivi della tipologia di intersezione stessa, nonché le prescrizioni del DM 5/11/01; garantire sufficienti condizioni di sicurezza e fluidità in termini di circolazione veicolare.
- In località Paesa non saranno consentiti nuovi accessi e/o innesti diretti sulla ex SS 62.
- Non saranno comunque consentiti nuovi accessi e/o innesti diretti sul sistema tangenziale di prossima realizzazione.
- Per quanto riguarda la riqualificazione dell'incrocio fra la ex strada statale 62 "della Cisa" e la viabilità locale, in fase di proposta progettuale deve essere predisposto uno studio di fattibilità degli aspetti viabilistici (comprendente analisi dei flussi di traffico, verifica della capacità della rotatoria di progetto, raggi di curvature, traiettorie, ect) da concordare con il Settore autonomo Viabilità della Provincia di Mantova.

ART. 13 FASCE DI RISPETTO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Comprendono le zone di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, dimensionate e localizzate secondo le seguenti norme:

- zone di rispetto stradale, dimensionate in conformità all'art. 4.3 delle presenti N.T.A nonché dal D.Lgs. 285/1992 e successivi regolamenti di attuazione.
- zone di rispetto ferroviario, m. 30 dalla rotaia più vicina come da art. 49 del D.P.R. 753/80;
- zone di rispetto cimiteriale, come definite nella cartografia di piano e determinate nel rispetto delle norme stabilite dalle autorità competenti;
- zone di rispetto dai depuratori, come definite nella cartografia di piano e determinate nel rispetto delle norme stabilite dalle autorità competenti;
- fasce di rispetto da pozzi e sorgenti destinate al consumo umano, come determinate dalla legislazione vigente in materia;
- fasce di rispetto dal metanodotto, come determinate dalla legislazione vigente in materia;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti, come determinate dalla legislazione vigente in materia. La metodica utilizzata per la determinazione provvisoria delle fasce di rispetto alle linee elettriche aeree od interrate dovrà essere rispettosa, in attesa della metodica definitiva, delle indicazioni contenute nella lettera del 15/11/2004 redatta dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio;
- fasce di rispetto dai canali esistenti, come determinate dalla legislazione vigente in materia;

In caso di contrasto tra gli elaborati di piano e le norme tecniche o la legislazione vigente, prevalgono queste ultime, anche se meno restrittive.

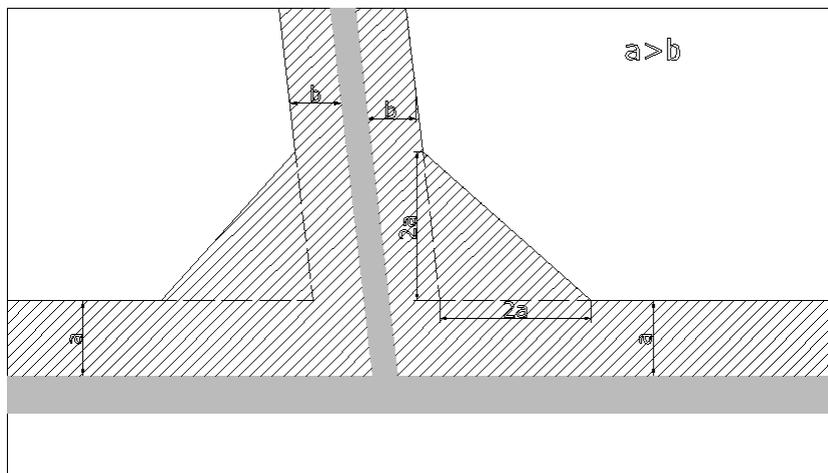
Per la definizione di eventuali fasce di rispetto conseguenti alla realizzazione di interventi si rinvia alla legislazione vigente ed ai relativi articoli di piano.

Nelle zone di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni, ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970, ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione quali per esempio:

- parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti; gasdotti, ecc;
- recinzioni in muratura – che a norma dell'art. 878 del c.c. non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri – in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà;

- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della maggiore fra le due distanze di rispetto.



Nelle zone di rispetto ferroviario si possono effettuare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione secondo le norme specifiche di zona; è possibile altresì realizzare nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, previo parere dell'Amministrazione Ferroviaria competente, ed entro i limiti stabiliti dalle norme di zona.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione degli edifici esistenti; è ammessa altresì la realizzazione di impianti per la vendita di fiori, lapidi, ecc. purché eseguiti con materiale smontabile.

Per le fasce di rispetto dal metanodotto si stabilisce nelle zone assoggettate a trasformazione urbanistica e/o da interventi edificatori diretti, dovrà essere ottenuta la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente gestore della rete nel rispetto del D.M. 24.11.1984 e successive modificazioni ed integrazioni;

Sulle aree soggette a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di costruire o altro che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia a cui si fa rinvio.

In tutti i casi le aree di rispetto sono computabili nel calcolo del volume edificabile, secondo le densità ammesse per le singole zone, fermo restando il vincolo di non edificabilità nell'area di rispetto.

I vincoli di cui sopra, quando derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle aree non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal P.R.G.

13.1 Fasce di rispetto dai centri abitati

Nelle zone di rispetto circostanti i centri abitati, definite nelle planimetrie di P.R.G. in modo da garantire distanze adeguate tra le aree di espansione residenziale e per insediamenti produttivi, e gli edifici destinati ad attività agricole non sono ammesse nuove costruzioni; tali aree sono destinate a zona agricola E1, e sono computabili nel calcolo del volume edificabile, secondo la densità ammesse per le zone agricole.

13.2 Fasce di rispetto per aree di interesse archeologico

Comprendono le aree in cui sono stati effettuati ritrovamenti di interesse archeologico; in esse e nelle aree circostanti, così come individuate nelle tavole 16 e 17, le eventuali nuove costruzioni non devono interessare le zone in cui sono stati localizzati e conservati reperti archeologici; gli eventuali scavi in profondità devono essere eseguiti con particolare cura per evitare danni ai reperti e devono essere preventivamente segnalati alla competente Soprintendenza Archeologica - Nucleo Operativo di Mantova.

In tutte le aree è comunque possibile l'ordinaria lavorazione del terreno, fermo restando che ogni scavo o aratura di profondità maggiore di 50 cm deve essere autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica.

13.3 Fasce di rispetto delle aste della rete dei canali di matrice storica

Ai sensi dell'art. 27 comma 9 degli indirizzi normativi del P.T.C.P., il P.R.G.C. individua le aste della rete dei canali che hanno matrice storica. Essi, nei tratti tutt'ora esistenti, sono Gardesana di Pellaloco, Fontanile della Pioppa; Scolo Pubblico o Fontana del Tormine, Molinella e Fossa di Pozzolo, Rio Verbasco, Tartagliona, Fontana Mezzana, Fontana Chauvenet, Fontana Don Giulio, Fontana Cornalino, Condotto Mussolina, Condotto Prestinari, Secchiamolo, Essere di Canedole, Scolo Colombarotto, Scolo Ca' Mantovane, Scolo Vittoria-Callo, Dugaletto Cavallare, Sintalonga Cavallare, Secchiarolino, Allegrezza, Palfier Alto, Gardesana, Roggia Essere, Fosso Guerriero di Canedole, Condotto Alto di Canedole, Manna e Canale di Santa Lucia. Per tali canali si prescrive un regime di tutela volto alla valorizzazione dei valori della memoria storica e della caratterizzazione e fruibilità del paesaggio.

Gli interventi di manutenzione, fatte salve le disposizioni del Consorzio di Bonifica e di Irrigazione competente, devono tendere al recupero ed alla salvaguardia della configurazione dei tracciati e dei manufatti di antica realizzazione, anche in considerazione dell'individuazione lungo le aste dei canali delle aree di protezione dei valori ambientali della rete ecologica di secondo livello del P.T.C.P.

La manutenzione e l'eventuale ripristino delle opere infrastrutturali che attraversano le aste individuate deve avvenire garantendo il rispetto delle condizioni di naturalità verificate in sede di progetto, prima dell'intervento, e la contestuale predisposizione delle opportune attenzioni alle caratteristiche dei manufatti da realizzare con particolare attenzione agli aspetti progettuali relativi alla forma degli elementi progettati ed ai materiali utilizzati specie in relazione ad ambiti paesistici rilevanti.

La realizzazione di eventuali opere infrastrutturali, tangenti o intersecanti il corso idrico, dovrà essere accompagnata da uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 32 degli indirizzi normativi del P.T.C.P.

Per le fasce di rispetto si rinvia ai disposti dei Regi decreti n. 523 del 25/07/1904 e n. 368 del 05/05/1904. Per i soli corpi idrici esistenti compresi nella rete ecologica di secondo livello, si indica una fascia di rispetto di 150 metri entro la quale il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo è soggetto alla valutazione dell'impatto paesaggistico da parte degli organi comunali competenti.

13.4 Fasce di rispetto degli ambiti caratterizzati dalla presenza di paleoalvei

Negli ambiti caratterizzati dalla presenza di paleoalvei, i cui confini sono indicati nella carta geomorfologica ed in quella di sintesi dello studio geologico allegato al P.R.G.C., gli interventi proposti devono confrontarsi con gli ambiti di naturalità esistenti e promuoverne la conservazione. In particolare devono proporre la salvaguardia dell'andamento sinuoso dei paleoalvei, evitare alterazioni dirette o indotte dall'edificazione, ed attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle eventuali situazioni di degrado paesistico-ambientale mediante l'utilizzo anche dei criteri dell'ingegneria naturalistica.

Si prescrive inoltre che ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale sia accompagnato da uno studio di compatibilità paesistico-ambientale con i contenuti definiti dall'art. 32 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

Le risultanze di tale studio sono valutate dal Comune.

13.5 Arretramento edificatorio

Il P.R.G.C. ed i suoi strumenti attuativi possono definire, in relazione alla necessità di salvaguardare con visuali o altro, fasce di arretramento edificatorio non già previste dalla normativa vigente.

13.6 Fascia alberata di filtro

In relazione alla necessità di prevedere zone di filtro o interventi mitigativi o compensativi, ove indicato con apposito segno grafico degli elaborati di piano, il P.R.G.C. prescrive la realizzazione di una fascia alberata costituita almeno da un filare di alberi ed una siepe di arbusti misti.

ART. 14 NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

L'impianto stradale per la distribuzione dei carburanti è costituito da un complesso commerciale unitario composto da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con relative attrezzature ed accessori.

Nuovi impianti

La realizzazione di:

- nuovi impianti stradali di carburante;
- nuovi impianti per GPL e di metano per autotrazione;
- nuovi impianti autostradali;
- nuovi impianti privati;

è soggetta a permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo che viene rilasciato contestualmente all'autorizzazione per l'installazione degli stessi, come da istruttoria stabilita della L.R. 24 del 5 ottobre 2004 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare dall'articolo 7, 9, 10 e 11.

Il provvedimento abilitativo viene rilasciato previa presentazione della documentazione prevista dall'art. 13 della L.R. 24 del 5 ottobre 2004 e smi; e verifica della conformità con le norme di indirizzo programmatico della Regione Lombardia; delle compatibilità in materia di igiene e sicurezza; e del rispetto dei requisiti stabiliti dai provvedimenti regionali.

In particolare, è subordinata alle seguenti verifiche:

- alle disposizioni del presente articolo;
- alle prescrizioni fiscali;
- alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, e quelle relative alla prevenzione incendi.
- alle disposizioni per la tutela di beni storici ed artistici;
- ai provvedimenti regionali, ed in particolare:
 - o alle prescrizioni per le dinamiche di bacino di cui al punto 3.2 della Delibera di Consiglio Regionale n. 1137 del 15/12/2004, che stabiliscono fra l'altro che:
 - la realizzazione di nuovi impianti può essere autorizzata solo a fronte della chiusura volontaria da parte del richiedente di almeno due impianti attivi o in regolare sospensiva di cui almeno uno nel bacino dove si apre il nuovo impianto; il secondo impianto può essere ubicato in altro bacino, purché non deficitario e nel rispetto delle disposizioni del programma regionale di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti;
 - non è soggetta alla dinamica dei bacini l'autorizzazione di impianti eroganti unicamente GPL o metano;
 - o ai requisiti qualitativi e quantitativi, di cui al punto 3.3 della D.C.R. n. 1137 del 15/12/2004;

- o alla tutela delle aree di interesse storico, ambientale e paesaggistico di cui al punto 3.4 della D.C.R. n. 1137 del 15/12/2004, ove per aree di interesse ambientale si intendono anche le aree esterne al parco dell'Oglio di cui all'art. 5 delle NTA del PTC del Parco Oglio Sud;
- o ai requisiti relativi alle superfici minime delle aree di cui al punto 3.6 della D.C.R. n. 1137 del 15/12/2004;
- o ai requisiti relativi alle distanze minime di cui al punto 3.8 della D.C.R. n. 1137 del 15/12/2004.

In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione tecnica relativa alle caratteristiche granulometriche e piezometriche delle aree interessate alla installazione dei serbatoi.

Per quanto riguarda la localizzazione degli impianti, si stabilisce che:

- entro i confini del Parco Oglio Sud, ed ai sensi dell'art. 22 comma 6 del PTC dello stesso, non sono ammessi nuovi distributori di carburante al di fuori delle zone riservate dal Parco stesso alla pianificazione comunale;
- lungo le fasce di rispetto della viabilità classificata dal P.T.P.R. come di interesse paesistico non sono ammessi nuovi distributori di carburante;
- la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, non è, in alcun caso, consentita su aree sottoposte a vincolo archeologico, monumentale, ambientale o idrogeologico;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nel centro storico, nelle zone di completamento e di espansione a destinazione prevalentemente residenziale;
- è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nelle zone di completamento e di espansione a destinazione prevalentemente produttiva;
- fermo restando quanto sopra definito relativamente alle aree del Parco Oglio Sud, è ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti nelle fasce di rispetto stradale esterne al centro abitato, nel rispetto di quanto sancito dal Codice della Strada art. 16, 17, 18.

Tali impianti devono essere posti in posizione tale da non recare disturbo per la circolazione veicolare e pedonale, e da non costituire elemento pregiudizievole per la tutela del territorio.

Fatte salve ulteriori disposizioni statali e regionali, i nuovi impianti devono rispettare i seguenti indici:

- $RC = 1/5 SF$.
- Distanze dai fabbricati = minimo 10 m.
- Arretramento stradale = minimo 7,5 m.
- H utile = 5 m

Per quanto riguarda la distanza dai confini, misurata considerando l'impianto di distribuzione come sopra definito e le aree asservite allo stesso per il transito o la sosta degli autoveicoli, si stabilisce una distanza minima di 10 metri. Nel caso di impianti contigui a zone residenziali tale fascia inedificabile dovrà essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.

In caso di semplice distributore consistente in erogatore e relativo serbatoio del carburante ad esclusivo uso dell'attività insediata nel lotto, la distanza minima di 10 m dai confini riguarda soltanto l'unità di erogazione e non i fabbricati per i quali si applicano le norme e gli indici della zona di appartenenza.

Per quanto riguarda destinazioni d'uso compatibili, si indicano i servizi all'automezzo ed all'utente, così come definiti nell'art. 2 comma 1 della L.R. 24/2004.

Distributori di carburante esistenti

Per i distributori di carburante esistenti, individuati nelle tavole di azionamento, non si verificano le condizioni di incompatibilità di cui al punto 3.7 della D.C.R. n. 1137 del 15/12/2004.

Eventuali modifiche agli stessi sono subordinate:

- alle disposizioni di cui all'art. 8 della L.R. 24/2004;
- ai requisiti qualitativi e quantitativi di cui al punto 3.5 della D.C.R. n. 1137 del 15/12/2004;
- ai criteri di tutela delle aree di interesse storico, ambientale e paesaggistico di cui al punto 3.4 della D.C.R. n. 1137 del 15/12/2004, ove per aree di interesse ambientale si intendono anche le aree esterne al parco dell'Oglio di cui all'art. 5 delle NTA del PTC del Parco Oglio Sud;

nonché ai seguenti indici urbanistici:

- RC = 1/5 SF per le attrezzature, con la possibilità per le sole pensiline di arrivare al 50% della copertura compresi gli edifici.
- Distanze dai fabbricati = minimo 10 m.
- Arretramento stradale = minimo 7,5 m. fatte salve le deroghe ai sensi del codice della strada per le sole pensiline.
- H utile = 5 m.

Per quanto riguarda la distanza dai confini, misurata considerando l'impianto di distribuzione come sopra definito e le aree asservite allo stesso per il transito o la sosta degli autoveicoli, si stabilisce una distanza minima di 10 metri. Nel caso di impianti contigui a zone residenziali tale fascia inedificabile dovrà essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.

In caso di semplice distributore consistente in erogatore e relativo serbatoio del carburante ad esclusivo uso dell'attività insediata nel lotto, la distanza minima di 10 m. dai confini riguarda soltanto l'unità di erogazione e non i fabbricati per i quali si applicano le norme e gli indici della zona di appartenenza.

L'obiettivo che ci si prefigge è comunque quello di ricollocare all'esterno del centro abitato gli impianti esistenti che presentano nella loro localizzazione caratteri di incompatibilità per ragioni di sicurezza, viabilità, igiene o tutela ambientale, ai sensi del D.lgs. 32 del 1998.

ART. 15 NORME SPECIALI PER GLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI

La presente norma si applica agli impianti ed alle apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra i 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Fermo restando le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel D.Lgs 42/04, nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898 e fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora, nonché i limiti di esposizione di cui alla Legge 36/2001 e successive normative di attuazione ed ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 11/2001 e successive modifiche ed integrazioni, vengono individuate le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Ai sensi della L.R. 11/2001 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione", e in riferimento alle indicazioni per la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione proposte nella D.G.R. VII/6424 del 12/10/01, si stabilisce:

- Aree di particolare tutela: corrispondenti ai perimetri di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenziali per anziani o simili. Tali aree, i cui confini precisi sono comunque da verificare sul campo a cura del titolare dell'impianto e/o del permesso di costruire, sono indicate nelle tavole di azionamento come aree a standard (F) appartenenti alle tipologie D, E, F, G, H, I, J, K, L, M. ai sensi di legge in corrispondenza di tali aree è comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.
- Area 1: parte del territorio comunale delimitata, per ciascun centro o nucleo abitato, da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo urbano e quindi coincidente con le aree incluse nei perimetro dei centri abitati di cui al relativo articolo delle presenti norme. In tale area e fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita in linea generale l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, di cui alla L.R. 11/2001, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W;
- Area 2: parte del territorio comunale non rientrante in 'area 1'. In tale area, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

Si definiscono poi i seguenti criteri localizzativi comunali:

- sono da evitare installazioni che contrastino con i fattori di pregio ambientale e paesaggistico attribuibili al sistema delle aree verdi pubbliche e di uso pubblico;
- è da tenere debitamente in considerazione la distanza delle infrastrutture dalle aree destinate alla

funzione abitativa, al fine di garantire la tutela della salute dei cittadini;

- sono da evitare installazioni che contrastino con il decoro urbano ed edilizio;
- sono da tenere in debita considerazione i fattori di adeguata copertura del territorio comunale dei diversi sistemi di telecomunicazione e radiocomunicazione.

In relazione a tali criteri si indicano le seguenti direttive comunali per la valutazione della compatibilità dell'intervento, che dovranno essere utilizzate come strumento orientativo per gli uffici comunali competenti per il rilascio delle autorizzazioni necessarie:

- zone non compatibili o fortemente sconsigliate, coincidenti con le aree interne ai centri abitati destinate alla residenza (zto A, B e C) e/o a servizi di uso pubblico non riservate ad infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse comune, cimiteri o aree destinate all'igiene urbana ed alla raccolta o rifiuti ordinari e speciali (zto F tipologie differenti dalle A, B e N);
- zone compatibili e localmente autorizzate, coincidenti con le aree produttive (zto D e ED);
- zone compatibili e prevalentemente autorizzate, coincidenti con le aree destinate ad accogliere servizi pubblici quali cimiteri ed impianti ed infrastrutture (zto F tipologia A e N).

ART. 16 SITI DA ASSOGGETTARE A BONIFICA

Ai sensi del D.M. 25 ottobre 1999, n. 471, i confini dei siti inseriti nell'anagrafe dei siti da bonificare vengono individuati anche negli elaborati di PRG.

Come da normativa nazionale vigente in materia, si definisce sito da bonificare quel sito che presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito. È considerato inquinato il sito nel quale anche uno solo dei valori di concentrazione delle sostanze inquinanti nel suolo o nel sottosuolo o nelle acque superficiali o nelle acque sotterranee risulta superiore ai limiti stabiliti da D.M. 25 ottobre 1999, n. 471.

L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare, e la sua conseguente perimetrazione negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico vigente, comporta che gli interventi edilizi, qualunque sia la categoria cui appartengono, siano subordinati a preventiva bonifica dell'area, da effettuarsi ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.M. 25 ottobre 1999, e mediante la procedura individuata all'art.6 dello stesso decreto.

L'avvenuta bonifica dovrà essere certificata dalla Provincia competente per territorio in ottemperanza al D.Lgs 22/97 e successive modifiche ed integrazioni nonché del D.M. 471/99.

Nel caso in cui si preveda un'eventuale mutamento di destinazione d'uso dell'area che comporti l'adozione di concentrazioni limite accettabili più restrittive di quelle considerate nell'avvenuta bonifica, la proprietà dovrà impegnarsi a procedere alla redazione di un nuovo progetto da autorizzarsi da parte del Comune e, conseguentemente, alla eventuale effettuazione dei nuovi interventi che si rendessero necessari secondo quanto disposto dall'art. 17 del D.Lgs 22/1997 e smi.

TITOLO IV: NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 17 VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME

Qualora si rilevasse diversità di prescrizioni fra le norme e le tavole del P.R.G., si applicano le prescrizioni più restrittive.

In caso di difformità tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme tecniche, si applicano le leggi ed i regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia e di igiene ambientale.

In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

ART. 18 COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE N.T.A

Gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G., che siano in contrasto con le destinazioni previste dalle presenti N.T.A, possono mantenere la loro destinazione, purché non sia in contrasto con altre disposizioni di ordine igienico; per tali edifici sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ristrutturazione.

Per comprovate esigenze connesse alla realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici, o connesse alla realizzazione di opere di adeguamento a norme di legge, è ammesso per tali edifici un ampliamento una tantum del 20% del volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

In caso di cambiamento della destinazione d'uso devono essere rispettate le norme generali di zona.

ALLEGATI

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 MAGGIO 1988, N. 236

ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA CEE N. 80/778 CONCERNENTE LA QUALITA' DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 16 APRILE 1987, n. 183.

ART. 4 = Aree di salvaguardia delle risorse idriche

(1) Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

(2) Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

ART. 5 = Zona di tutela assoluta

(1) La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri, ove possibile.

(2) L'estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

ART. 6 = Zona di rispetto

(1) Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

(2) Nelle zone di rispetto *non* sono *ammesse* le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;

m) pascolo e stazzo di bestiame.

(3) 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.

**CONVENZIONE URBANISTICA PER IL REPERIMENTO DELLA DOTAZIONE DI STANDARD PER L'INSEDIAMENTO DI
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SU LOTTI LIBERI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Tra il Comune di Roverbella da una parte, ed i Signori dall'altra, ai sensi dell'art. 8 commi 4-6 del R.R. 3/2000 per il reperimento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico relativi all'insediamento di medie strutture di vendita su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato in Comune di Roverbella.

L'anno, il giorno ... del mese di, alle ore, avanti a me Dr., Notaio / Segretario Comunale in (competente ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera "c" del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267) iscritto al collegio Notarile di, sono presenti i Sigg.:

-....., nato a..... il .../.../19...., residente a, via n. ; il quale mi dichiara d'agire in quest'atto nella sua specifica veste di Sindaco pro tempore (Responsabile del procedimento) del Comune di Roverbella, con sede in via Solferino e San Martino n.1, Roverbella, p.iva. 00471580209, al presente atto autorizzato con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale in data n. ... R.D., che in copia debitamente firmata si allega al presente atto sotto la lettera

e

- nato/a a il .../.../..... e residente a in via n. ..., C. F., in qualità di richiedente il permesso di costruire/ autorizzazione per l'insediamento di media struttura di vendita su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato in Comune di Roverbella;

- nato/a a il .../.../..... e residente a in via n. ..., C. F., in qualità di richiedente il permesso di costruire/ autorizzazione per l'insediamento di media struttura di vendita su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato in Comune di Roverbella;

di seguito detti "richiedenti"

Compurenti della cui personale identità io Notaio/Segretario Comunale sono personalmente certo, i quali, fatta concorde rinunzia, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni al presente atto, e:

PREMESSO

che i suddetti richiedenti sono in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59) e che quindi non sono impediti dall'esercitare l'attività commerciale; e che sono in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Comunale per il rilascio di autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... in data

che i suddetti richiedenti sono proprietari delle aree in Comune censuario di Roverbella, contraddistinte catastalmente al/ai foglio/i ... mappale/i per una superficie approssimativa pari a mq. ... ed al/ai foglio/i ... mappale/i per una superficie approssimativa pari a mq.;

che i suddetti richiedenti dichiarano di avere la piena disponibilità dei terreni sopraindicati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla suddetta convenzione; e che i predetti terreni sono liberi da ipoteche, vincoli o mutui ipotecari di qualsiasi tipo e di gravami pregiudizievoli;

che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con deliberazione di Consiglio Consigliare n. 86 in data 31/03/1982 ed approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 31192 in data 07/09/1983, e la successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale/ Consiglio Comunale n. ... in data, ai sensi dell'art. ... della legge ... del

(se del caso)

classifica tali terreni nel seguente modo:

- il terreno identificato catastalmente foglio ... mappale ... per una superficie approssimativa di mq. ... è classificato come zona territoriale omogenea a destinazione prevalentemente
- il terreno identificato catastalmente foglio ... mappale ... per una superficie approssimativa di mq. ... è classificato come zona territoriale omogenea a destinazione prevalentemente
- il terreno identificato catastalmente foglio ... mappale ... per una superficie approssimativa di mq. ... è classificato come zona territoriale omogenea a destinazione prevalentemente

che, in relazione alle destinazioni d'uso non prevalenti ed in particolare agli usi commerciali, le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente stabiliscono:

- nelle zone prevalentemente residenziali A, B e C le medie strutture di vendita di primo livello (sv non superiore ai 600 mq.) sono ammesse nelle sole zone B2, B3, B4 e C, purché in accordo con gli strumenti vigenti di pianificazione commerciale; nel rispetto delle tipologie edilizie di zona; e fino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni comparto edificatorio nelle zone B3, B4 e C; la superficie adibita a deposito o magazzino a servizio delle funzioni commerciali non può essere

maggiore del 100% della superficie di vendita stessa;

- nelle zone prevalentemente produttive D1 per le funzioni commerciali, non sono ammesse le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali;
- nelle zone prevalentemente produttive da completare mediante intervento diretto D2 sono ammesse le stesse destinazioni previste per le zone D1, con possibilità però anche di centri commerciali;
- nelle zone di espansione per nuovi insediamenti di tipo artigianale, industriale e per la distribuzione commerciale D3 non è ammesso per le funzioni commerciali, l'insediamento di grandi strutture di vendita;

(se del caso)

che i suddetti richiedenti hanno presentato domanda di permesso di costruire / autorizzazione commerciale, e relativi allegati, protocollata al protocollo comunale al n. del ed iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n., intendendo collocare sulle aree, contraddistinte al catasto del Comune di Roverbella al foglio ..., mappale, un esercizio commerciale per la media distribuzione avente, in base agli elaborati progettuali allegati, superficie di vendita pari a mq.; e che tale intervento è conforme alle norme vigenti di P.R.G.C., agli strumenti vigenti di pianificazione commerciale ed a quanto stabilito dalla normativa di settore;

che l'art. 8 del R.R. 3/2000 al 4° comma subordina il rilascio del permesso di costruire/autorizzazione commerciale per l'insediamento di medie strutture di vendita su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato alla stipula di apposita convenzione od atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente;

che la dotazione complessiva di aree a standard da reperire è calcolata, ai sensi di legge, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento; e che l'art. 5 commi 3 e 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., ai sensi del succitato art. 8 del R.R. 3/2000, prevedono che:

- l'insediamento di nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq. (medie strutture) è subordinato a specifico atto di convenzione o unilaterale d'obbligo per il reperimento in loco della totalità degli standard previsti dalla legislazione vigente;
- l'insediamento di nuove strutture commerciali per la media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 600 mq. (medie strutture di primo livello) è subordinato a specifico atto di convenzione o unilaterale d'obbligo per il reperimento in loco almeno degli standard a parcheggio previsti dalla vigente legislazione;
- fatto salvo quanto sopra, nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture per la distribuzione commerciale e ove non sia possibile il reperimento in loco degli standard, è consentita la monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito

commerciale;

che tale esercizio commerciale ha, in base agli elaborati progettuali allegati, superficie di vendita pari a mq. e superficie lorda di pavimento pari a mq.;

(o tabella completa)

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

I Signori richiedenti:

....., nato/a a il .././.... e residente a in via n. ..., C. F.;

....., nato/a a il .././.... e residente a in via n. ..., C. F.;

si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo anche particolare, a quanto infra:

Art. 1 – (Premessa)

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2 – (Elaborati di progetto)

Il reperimento degli standard avverrà in conformità alla normativa vigente, alle norme di cui alla presente Convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati di progetto “Elaborati Progettuali (da esplicitare)” e che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 3 – (Cessione aree per opere di Urbanizzazione Secondaria)

I richiedenti, in relazione al disposto dell’art. 8 comma 4 del R.R. 3/2000, si obbligano, per sé ed aventi causa a qualunque titolo:

- a cedere/asservire ad uso pubblico, per un periodo di tempo legato alla permanenza dell’attività commerciale gratuitamente al Comune di Roverbella, entro la data di scadenza del permesso di costruire ed a semplice richiesta del Comune, l’area a parcheggi di uso pubblico, identificata catastalmente in comune censuario di Roverbella al foglio ... mappale, per una superficie approssimata pari a mq. complessivi (pari al 50% della superficie lorda di pavimento); e l’area destinata a verde pubblico ed altri servizi di uso pubblico, identificata catastalmente in comune censuario di Roverbella al foglio ... mappale, per una superficie approssimata pari a mq. complessivi (pari al 50% della superficie lorda di pavimento);

La cessione delle aree standard a verde delle aree a parcheggio, per una superficie complessiva pari a quindi mq. (pari al 100% della superficie lorda di pavimento), come previsto negli elaborati di progetto allegati alla presente, avverrà entro il termine di tre anni dal rilascio del permesso di costruire o a seguito di richiesta da parte del richiedente, da formularsi ad ultimazione avvenuta delle opere di urbanizzazione secondaria e ad esito favorevole del collaudo.

- a pagare, a seguito di accertata ammissibilità da parte del Comune dell'insediamento della media struttura di vendita, una superficie pari a mq. corrispondente alla superficie necessaria per le opere di urbanizzazione secondaria, computata in mq. (cioè 100% della superficie lorda di pavimento), depurata di una quota pari a mq. di superficie destinata a parcheggio (50% della superficie lorda di pavimento), che viene effettivamente destinata a standard, per un importo complessivo di
(..... Euro);

Art. 4 - (realizzazione opere di urbanizzazione secondaria)

I richiedenti o subentranti si obbligano ad assumere a proprio carico i seguenti oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria: opere stradali, parcheggi e piazzola R.S.U., sistemazioni a verde con relativo collaudo.

(e quant'altro)

- OPERE STRADALI, PARCHEGGI E PIAZZOLA R.S.U.:

Come risulta dagli elaborati di progetto, ... (descrizione).

- SISTEMAZIONI A VERDE

Come risulta dagli elaborati di progetto, ... (descrizione).

(e quant'altro)

- COLLAUDO

I richiedenti assumono a proprio carico l'onere del pagamento del collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria, che dovrà essere eseguito a cura di un tecnico abilitato indicato dal Comune.

- CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il passaggio di tutte le opere di urbanizzazione secondaria e dei relativi manufatti al Comune di Roverbella avverrà, a collaudo eseguito, entro la data di scadenza del permesso di costruire.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione sarà a carico del richiedente, finché non sarà eseguito il regolare passaggio di proprietà a favore del Comune di Roverbella.

Art. 5 – (Oneri di urbanizzazione e Contributo sul costo di costruzione)

I richiedenti o gli aventi causa si impegnano al versamento della competente quota di contributo per le opere di urbanizzazione ed eventuale smaltimento rifiuti, nonché sul costo di costruzione, nella misura vigente al momento del rilascio del singolo permesso di costruire, in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60/61 e successive modificazioni ed integrazioni ed in conformità alla delibera del Consiglio Comunale del n° resa esecutiva dal Comitato di Controllo Regionale ai sensi della Legge 10 febbraio 1953 n. 62 (artt. 59/60).

Art. 6 – (Costituzione cauzione)

Il richiedente, in relazione al comma 4 dell'art. 8 del R.R. 3/2000, obbliga sé ed aventi parte a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione secondaria e le relative aree e manufatti entro la data di scadenza del

permesso di costruire. Garantisce l'esatta e piena esecuzione di quanto sopra descritto mediante garanzia fidejussoria di € (..... euro e centesimi), cifra pari all'ammontare della spesa che dovrebbe sostenere il Comune per l'acquisto di aree equivalenti da destinare a standard, dando più ampia facoltà all'Amministrazione di disporre in casi di inadempimento degli obblighi (allo scadere del termine stabilito) della garanzia così presentata per l'esecuzione delle opere mancanti, incomplete o malamente eseguite. L'importo sottoposto a garanzia fidejussoria è pari all'importo che il Comune dovrebbe per sostenere per l'acquisizione e l'allestimento di superfici equivalenti di aree da destinare a standard, ed in conformità alla delibera del Consiglio Comunale del n.

La polizza fidejussoria dovrà essere presentata all'atto della stipula della presente Convenzione e sarà in facoltà dell'Amministratore comunale procedere al graduale sgravio dell'importo di polizza fidejussoria, su richiesta specifica del richiedente, in rapporto all'entità dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria eseguiti e riconosciuti a regola d'arte.

La cauzione verrà interamente svincolata allorché venga dal Comune accertata la regolare esecuzione delle opere e comunque non oltre 90 gg. dal certificato di regolare esecuzione o collaudo.

Art. 7 – (Intervento del Comune in caso di non esecuzione delle opere di urbanizzazione)

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione secondaria in sostituzione del richiedente ed a spese dello stesso quando questo non vi abbia provveduto e il Comune lo abbia messo in mora con congruo preavviso, in ogni caso non inferiore a tre mesi.

Art. 7 – (Permesso di costruire)

Ai sensi del comma 4 dell'art. 8 del R.R. 3/2000, il rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione commerciale relativi alla media strutture di vendita di cui agli elaborati di progetto allegati alla presente, è subordinata alla stipula di apposita convenzione per il reperimento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Resta inteso che il medesimo permesso di costruire deve avere come oggetto sia la costruzione dell'edificio vero e proprio destinato alla struttura commerciale e relativi annessi che le opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 10 – (Responsabilità dei richiedenti)

I richiedenti ed i loro successori od aventi causa o subentranti, hanno responsabilità solidale nell'osservanza delle norme dettate con la presente Convenzione.

Art. 11 – (spese conseguenti alla convenzione)

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a carico del richiedente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n° 666 oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 12 – (Retrocessione e ipoteca legale)

La cessione delle aree al Comune ed i versamenti di cui agli articoli precedenti, avvengono con ferma rinuncia di ogni diritto di retrocessione e di restituzione anche nel caso in cui le aree destinate all'edificazione privata non venissero in tutto o in parte utilizzate dal richiedente, loro eredi o aventi causa. In riferimento alle aree da cedere, il richiedente dichiara di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari.

Art. 13 - (Efficacia della convenzione)

Il richiedente si impegna ad assolvere i propri obblighi entro la data di scadenza del permesso di costruire, pena l'inefficacia della stessa e della relativa autorizzazione commerciale.

Art. 14 – (Stipula della Convenzione)

I richiedenti si impegnano a trascrivere la presente Convenzione nei registri immobiliari di Mantova con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero di chiunque da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 15 – (Riferimenti a Leggi e Regolamenti)

Per quanto non espressamente previsto dalla Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti in materia.

Art. 16 – (Spese a carico dei richiedenti)

Le spese di registrazione e di trascrizione inerenti e conseguenti al presente atto, nonché le spese relative al frazionamento delle aree, degli atti relativi alla cessione gratuita al Comune delle stesse e di tutte le opere di urbanizzazione secondaria saranno a carico dei richiedenti.

Art. 17 – (Clausola compromissoria)

Le controversie che dovessero insorgere nell'interpretazione e nell'esecuzione della presente convenzione saranno devolute ad un Collegio Arbitrale composto da tre membri, di cui due designandi, rispettivamente, dal Comune e dalla proprietà ed il terzo dai due membri così designati. In caso di disaccordo tra i due Arbitri, il terzo membro del Collegio verrà disegnato dal Presidente del Tribunale ad istanza della Parte più diligente. Il Collegio potrà decidere le controversie anche secondo equità e potrà, altresì, statuire sulle spese originare dalla lite.

Letto, confermato e sottoscritto

I Richiedenti

Il Sindaco/Il responsabile del procedimento

Il Notaio/ Il Segretario Comunale
