

COMUNE DI LUNGAVILLA PROVINCIA DI PAVIA



P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO 2005

Il Progettista:
dott. Arch. Mario Mossolani

Il Sindaco:
prof. Martino Tizzoni

Il Segretario:
dott. Roberto Bariani

MM MARIO
MOSSOLANI

dott. arch. Mario Mossolani

STUDIO DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA

COMUNE DI LUNGAVILLA

PROVINCIA DI PAVIA



P.R.G.

AGGIORNAMENTO 2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOTA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state aggiornate in conformità al Piano Regolatore Generale vigente, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 18 dicembre 1992 ed approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. 1196 del 1° agosto 1995 ed alle seguenti varianti:

1. variante parziale 1997, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 24 luglio 1997 ed approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 40133 del 03 dicembre 1998;
2. variante parziale 1998 (relativa solo alle N.T.A. , adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 10 marzo 1998 ed approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 48750 del 29 febbraio 2000).
3. variante parziale del Piano Regolatore Generale ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 del 23 aprile 2004 e successivamente modificata in sede di approvazione definitiva in base alle controdeduzioni alle osservazioni e accoglimento delle prescrizioni della provincia in merito alla verifica di compatibilità con il P.T.C.P. ai sensi dell'articolo 3, comma 18, legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1
4. variante parziale del Piano Regolatore Generale ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 del 30 marzo 2005, non oggetto di osservazioni e esaminata dalla provincia con parere favorevole con prescrizioni, in merito alla verifica di compatibilità con il P.T.C.P., con deliberazione della Giunta Provinciale n. 466/24158 del 28 settembre 2005 ed approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione del 28 novembre 2005.

SOMMARIO

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	4
Articolo 1	AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.	5
Articolo 2	EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ DAL P.R.G.	5
Articolo 3	PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	5
Articolo 4	DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	6
Articolo 5	DESTINAZIONE D'USO	8
Articolo 6	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	8
Articolo 7	AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	9
Articolo 8	DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CIGLIO DELLE STRADE	9
Articolo 9	PARCHEGGI	10
Articolo 10	CAVE E TORBIERE	10
Articolo 11	BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO	10
Articolo 11bis	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO; AREALI DI RISCHIO	11
Articolo 11 ter	ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	11
TITOLO II	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	13
Articolo 12	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	14
Articolo 13	PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO	14
Articolo 14	PIANI DI LOTTIZZAZIONE	15
Articolo 15	DOMANDA ED ELABORATI DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE	15
Articolo 16	DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI DI P.R.G. NELLA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	16
Articolo 17	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	16
Articolo 18	MODALITÀ DI INTERVENTO	17
TITOLO III	AZZONAMENTO	20
Articolo 19	SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	21
Articolo 20	ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE B1	21
Articolo 21	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ B2	22
Articolo 22	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ B3	23
Articolo 23	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1 SOGGETTA A P.L.	23
Articolo 24	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO C2	24
Articolo 24 bis	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ ARTIGIANALI E INDUSTRIALI IN ZONA RESIDENZIALE E IN ZONA PRODUTTIVA E DISTANZE DALLE ABITAZIONI E DALLE AREE A STANDARD URBANISTICO ESTERNE	25
Articolo 25	ZONA INDUSTRIALE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO D1	25
Articolo 26	ZONA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO D2	26
Articolo 27	ZONA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D3	27
Articolo 28	ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO D4	28
Articolo 29:	ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L. D5	29
Articolo 29 BIS:	ZONA COMMERCIALE DEI CENTRI URBANI SOGGETTA A P.L. D6	30
Articolo 30 BIS:	ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE DI RECUPERO D7	31
Articolo 30	ZONA AGRICOLA NORMALE E1	33
Articolo 31	ZONA AGRICOLA SPECIALE E2	35
Articolo 32	ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CENTRI ABITATI E3	37
Articolo 33	ZONA A PARCO ATTREZZATO NATURALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PARCO PALUSTRE)	37
Articolo 34	ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE RESIDENZIALI	38
Articolo 35	ZONA DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE PRODUTTIVE	39
Articolo 36	ZONA DESTINATE AD ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	40
Articolo 37	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	40
Articolo 38	FASCIA DI RISPETTO STRADALE	42
Articolo 38 bis	FASCIA DI RISPETTO DELLA SEDE FERROVIARIA	42
Articolo 39	FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	42
Articolo 40	FASCIA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE	43
Articolo 41	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	43
Articolo 41 bis	ZONE A VERDE PRIVATO	43
Articolo 42	NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE LINEE E GLI IMPIANTI ELETTRICI	44
Articolo 43	NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E LE STAZIONI DI SERVIZIO	44
TITOLO IV	NORME FINALI E TRANSITORIE	45
Articolo 44	COSTRUZIONI PREESISTENTI	46
Articolo 45	DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO	46
Articolo 46	POTERI DI DEROGA	46
Articolo 47	ZONA PER GLI IMPIANTI TELEFONICI	46

TITOLO V - NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI..... 48

Articolo 48.	Disposizioni generali per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa	49
Articolo 49.	Contesti di localizzazione	49
Articolo 50.	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizia e quelle amministrative e commerciali	50
Articolo 51.	Insedimento attività commerciali	51
Articolo 52.	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	52
Articolo 53.	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	52
Articolo 54.	Destinazioni d'uso commerciali nelle diverse zone urbanistiche	54
	<i>Zona B1 – residenziale di ristrutturazione</i>	<i>54</i>
	<i>Zona B2 – residenziale di completamento a media densità</i>	<i>55</i>
	<i>Zona B3 – residenziale di completamento a bassa densità</i>	<i>55</i>
	<i>Zona C1 – residenziale di espansione dei piani attuativi</i>	<i>56</i>
	<i>Zona C2 – residenziale di espansione dei piani attuativi in atto</i>	<i>56</i>
	<i>Zona D1 – industriale di completamento</i>	<i>57</i>
	<i>Zona D2 – artigianale di completamento</i>	<i>57</i>
	<i>Zona D3 – artigianale di espansione dei piani attuativi</i>	<i>58</i>
	<i>Zona D4 – artigianale di espansione dei piani attuativi in atto</i>	<i>58</i>
	<i>Zona D5 – produttiva commerciale di espansione</i>	<i>59</i>
	<i>Zona D6 – commerciale dei centri urbani soggetta a P.L.</i>	<i>59</i>
	<i>Zona D7 – produttiva commerciale di recupero</i>	<i>60</i>

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 **AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale interessa tutto il territorio comunale, secondo zone distinte per carattere ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione di uso e modalità di intervento. La disciplina urbanistica comunale si applica all'intero territorio comunale di Lungavilla secondo le disposizioni delle tavole grafiche e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 2 **EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ DAL P.R.G.**

E' vietata qualsiasi trasformazione e/o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Articolo 3 **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

Per parametri ed indici urbanistici si intendono le grandezze urbanistiche di distanza, superficie, volume, ecc., cui si riferiscono le prescrizioni del Piano Generale.

Essi sono:

St = superficie territoriale (ha)

E' definita dalla superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo. Comprende tutte le superfici fondiari destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite e quantificate dalle presenti norme, comprese all'interno della sua perimetrazione, indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della SLP edificabile.

It = indice di fabbricabilità territoriale (m³/ha)

Definisce il volume massimo edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

Ut = indice di utilizzazione territoriale (m²/m²)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni m² di superficie territoriale St.

Sf = superficie fondiaria (m²)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il Piano Regolatore Generale si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

If = indice di fabbricabilità fondiario (m³/m²)

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (m²/m²)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni m² di superficie fondiaria Sf.

SLP = superficie lorda di pavimento (m²)

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio a tutti i piani. Essa comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi ed i piani interrati e semi-interrati se destinati a resistenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque agibili con presenza anche temporanea di persone;
- b) le superfici degli oggetti chiusi;
- c) la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza interna e/o di aeroilluminazione prescritti per l'abitabilità.

Essa esclude:

- d) i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano agibile o agibile, adibiti a vano scala, ascensore, ecc.
- e) gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi e simili, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile ed abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,50;
- f) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:
 - siano sottostanti al primo piano abitabile;
 - siano in corpo autonomo completamente interrato;

- siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati per ogni zona dalle presenti norme e con altezza netta interna non superiore a m 2,50 (elevata a m 4,50 nelle zone produttive) ed altezza del punto più alto della copertura, misurata dalla quota zero convenzionale (vedi definizione del successivo parametro "H"), non superiore a m 3,00.

V = volume degli edifici (m³)

Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento; per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto.

H = altezza degli edifici (m)

E' l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino alla quota più alta fra l'intradosso del canale di gronda e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio. La quota zero convenzionale corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). La presente prescrizione ammette la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero.

Sc = superficie coperta (m²)

E' data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e quella parte degli sporti e degli aggetti aperti sporgente più di cm 120 dal filo esterno del muro perimetrale.

Rc = rapporto di copertura (m²/m²)

E' dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

Df = distanza fra i fabbricati (m)

E' la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

Dc = distanza dal confine (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Ds = distanza dal ciglio della strada (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del Piano Regolatore Generale.

SPp = superficie a parcheggio privato (m²)

Definisce superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp viene determinata in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona.

SVp = superficie a verde privato (m²)

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie SVp sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La SVp viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona.

Lm = Lotto minimo (m²)

Definisce la superficie fondiaria minima da destinare alla edificazione, nell'ambito di ciascuna zona omogenea.

Articolo 4 DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture indicate dall'articolo 4 della legge 29.9.1964, n. 847, nonché quelle indicate dall'articolo 44 della legge 22.10.1971, n. 865, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi - aree ed opere - che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 4 della legge 29.9.1964, n. 847:

- a) strade al servizio delle zone residenziali ed artigianali e/o industriali, eventuali piazze e relativi marciapiedi;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di trasformazione;
- f) rete di distribuzione del gas;
- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde attrezzato.

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi - aree, opere e relative attrezzature tecnologiche - che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla via civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 44 della legge 22.10.1971, n. 865:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

C) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Tutti gli interventi urbanistici preventivi e tutte le concessioni sono subordinati alla corresponsione al Comune di contributi per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria. Si hanno i seguenti due casi:

I) Nei casi della "concessione edilizia" gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono assolti con la corresponsione al Comune di contributi nella misura e con le modalità stabilite nella delibera di Consiglio Comunale di cui all'articolo 3 della legge 28.1.1977, n. 10. Quando il concessionario realizza tutte o parte delle opere, gli oneri di urbanizzazione vengono ridotti dell'ammontare del costo delle opere realizzate direttamente dai proprietari, ai sensi e secondo le procedure stabilite dalla legge regionale n. 60-61/1977.

II) Nel caso di "piano di lottizzazione" convenzionata, il concorso degli operatori agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si realizza secondo le seguenti modalità:

- 1) Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
 - a - la cessione diretta delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere;
 - b - l'esecuzione diretta delle relative opere secondo progetti approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso o, alternativamente, quando l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, con la corresponsione di un contributo non inferiore al costo effettivo delle opere stesse;
- 2) Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
 - a - la cessione diretta delle aree necessarie per la realizzazione delle opere nelle seguenti quantità minime, nelle quali sono compresi gli spazi per parcheggio di urbanizzazione primaria, e fatta salva la facoltà di monetizzazione di parte o di tutte le aree secondo le modalità cui al successivo punto D, disciplinate dalle norme delle singole zone omogenee:
 - insediamenti residenziali: m² 26,50 ogni 100 m³ di volume di progetto;
 - insediamenti produttivi: m² 20 ogni 100 m² di St;
 - insediamenti commerciali: m² 100 ogni m² 100 di SLP in progetto;
 - b - la corresponsione di un contributo per la realizzazione di una quota parte e/o per il potenziamento delle opere citate ovvero per realizzazione diretta delle stesse da parte degli interessati.

L'onere complessivo di cui ai punti a) e b) precedenti non deve in ogni caso essere inferiore al contributo che sarebbe dovuto mediante l'applicazione delle tariffe stabilite dalla citata delibera di Consiglio Comunale relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di costruzioni o impianti destinati ad attività produttive, ad integrazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere corrisposto uno specifico contributo inerente il costo delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

D) CESSIONE DI AREE - MONETIZZAZIONE

Nel caso di Piano di Lottizzazione convenzionato è ammessa la monetizzazione di tutte o di parte delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, secondo limiti definiti dalle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo III, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Il valore dell'area monetizzata deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Articolo 5 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere espressamente indicata nei progetti, sia che si proceda con piani esecutivi sia con intervento edilizio specifico. La destinazione d'uso dei suoli o dei fabbricati dovrà risultare con atto scritto in sede di richiesta di concessione ed in base ad esso dovrà essere verificata la sua conformità con gli usi e le funzioni previste nella zona dallo strumento urbanistico. La verifica di cui al comma precedente, relativamente alla destinazione prevista, verrà effettuata sia in sede di concessione, sia all'atto dell'autorizzazione di abilità e di agibilità. I cambiamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle norme di zona, dietro corresponsione del contributo ove previsto dalla vigente legislazione.

Articolo 6 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ai fini delle definizioni delle destinazioni d'uso delle diverse zone del Piano Regolatore Generale, le presenti norme individuano le seguenti categorie omogenee e fra loro compatibili:

Categoria A:

ATTIVITÀ RESIDENZIALI

- abitazioni

Categoria B

ATTIVITÀ COMMERCIALI DIREZIONALI

- attrezzature per l'ospitalità (alberghi, collegi, case di riposo, case-albergo)
- commercio al dettaglio
- attività para-commerciali (come agenzie di assicurazione e bancarie)
- studi professionali e uffici privati in genere
- uffici direzionali e commerciali

Categoria C

ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE

- uffici pubblici o d'interesse pubblico
- servizi pubblici e attrezzature private d'interesse comune per lo svolgimento di attività politiche, sociali assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, ricreative, religiose
- attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.

Categoria D:

ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

- laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
- officine artigiane di servizio (quali gommista, idraulico, riparazione veicoli, restauro mobili e simili) non rumorose né inquinanti

Categoria E:

RIMESSAGGIO AUTOVEICOLI LEGGERI

- autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili

Categoria F:

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- attività industriali
- attività artigianali
- stoccaggio e ricovero dei materiali
- fabbricati per attività di commercio all'ingrosso, in conformità con quanto dettato dalla deliberazione di G.R. n. 50416 del 28.3.94
- fabbricati per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- uffici amministrativi connessi alle attività produttive

Categoria G:

ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE

- residenza agricola

- fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi
- fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione sono comprese quelle attrezzature accessorie (autorimesse, ripostigli, locali tecnici, ecc.) strettamente attinenti alla funzione medesima e al suo normale svolgimento.

Articolo 7 AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.

Le superfici fondiariae Sf, individuate dagli elaborati del Piano Regolatore Generale che sono servite per lo sfruttamento degli indici urbanistici, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il valore massimo consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del Piano Regolatore non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Agli edifici esistenti viene attribuita, all'atto di richiesta della concessione edilizia o di intervento attuativo, nel caso ove questa non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal Piano Regolatore, estesa alle aree contigue (edificate e non) appartenenti alla stessa proprietà catastale.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Articolo 8 DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAL CIGLIO DELLE STRADE.

A) Distanze minime tra i fabbricati (Df).

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e quando non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata: in questo caso la distanza minima è di m 5,00.

La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza non superiore a m 3,00; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m 3,00.

B) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc).

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di soprizzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza fra fabbricati.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza dalla fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza, oppure se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre; in tal caso è consentito costruire a confine per una profondità massima di m 12,00.

Il minimo può inoltre essere ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti. L'accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

E' comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante elevare sul confine, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica, pareti non finestrate di locali accessori (box e simili) a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a m 3,00. Questi stessi locali accessori possono essere posti a distanza dal confine non inferiore da m 3,00.

C) Distanze minime dei fabbricati dalle strade.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di soprizzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone di completamento che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari a m 3,00, salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, e i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone di espansione che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del "Nuovo codice della Strada" di cui al D.L. 30.4.92, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni che si intendono prevalenti sulla presente norma.

D) Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

Articolo 9 PARCHEGGI

Nei lotti relativi a nuove costruzioni, o in spazi previsti immediatamente adiacenti, asserviti alle costruzioni medesime, dovrà essere dimostrata la disponibilità di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a:

- m² 1/10 m³ per le zone residenziali
- m² 5/100 m² di SLP per le altre zone

I box e i posti macchina coperti non rientrano nel calcolo del volume, della SLP e della Sc ammessa dalle norme di zona, purché aventi superficie lorda non superiore a quella calcolata come al comma precedente, di altezza lorda esterna non superiore a m 3,00 ed altezza netta interna non superiore a m 2,50.

Articolo 10 CAVE E TORBIERE

L'apertura e l'ampliamento di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente legge regionale del 30.3.1982, n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dovranno essere comunque rispettate le previsioni del vigente Piano Cave della Provincia di Pavia, di cui alla deliberazione di G.R. n. V/0844 del 30.6.93.

Articolo 11 BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO

L'utilizzazione e il taglio dei boschi sono disciplinati alla legge regionale 5.4.1976, n. 8 e successive modificazioni e integrazioni.

Chiunque intenda effettuare il taglio dei boschi dovrà farne preventiva denuncia all'ispettorato dipartimentale delle foreste.

Allo scopo di tutelare il patrimonio arboreo sul territorio comunale, in tutte le zone omogenee valgono le seguenti disposizioni:

a - qualsiasi abbattimento di alberi di alto fusto, è soggetto a preventiva autorizzazione del Sindaco ed all'impegno alla loro ripiantumazione entro il termine di un anno, eventualmente con alberi di altra specie purché ad alto fusto ed in diversa allocazione, purché su proprietà dell'interessato;

b - qualsiasi abbattimento di alberi, sia di basso che di alto fusto, di cespugli e di qualunque essenza arborea, posti a difesa di ripe, scarpate, strade e sentieri, pubblici e privati, è soggetto alla disciplina di cui al punto precedente;

c - qualsiasi richiesta di concessione e/o autorizzazione edilizia ricadente nell'ambito di terreni piantumati,

dovrà essere accompagnata da una planimetria contenente l'indicazione degli alberi esistenti, la loro natura, dimensione e posizione nonché l'impegno ad una adeguata ripiantumazione nei termini e nei modi di cui al precedente punto a.

Articolo 11bis ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO; AREALI DI RISCHIO

Il presente P.R.G. si pone l'obiettivo di tutelare e, ove possibile, valorizzare, il patrimonio archeologico presente nel territorio.

Le tavole di azionamento riportano, con apposita simbologia, gli ambiti in cui esiste forte probabilità di ritrovamenti archeologici, sulla base delle indicazioni fornite dalla soprintendenza archeologica della Lombardia Occidentale.

In detti ambiti occorre adottare particolari cautele in occasione di qualsiasi trasformazione urbanistica comportante lavori di scavo, comunque fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare l'articolo 142, comma 1, lettera m, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

In particolare, prima dell'inizio dei lavori relativi a tutti i progetti pubblici e privati in cui sono previsti lavori di scavo di qualsiasi natura, dovrà esserne fatta comunicazione, da parte del committente, all'amministrazione dei beni culturali (Soprintendenza Archeologica).

Articolo 11 ter ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Il P.R.G. assume la tutela paesistica come obiettivo primario, riconoscendo al paesaggio, oltre ai valori tradizionali di carattere percettivo, estetico e culturale, anche quello di bene collettivo e di risorsa culturale ed economica.

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, si applicano le seguenti norme:

- "Codice dei beni culturali e del paesaggio", D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Gazzetta Ufficiale numero 45 del 24 febbraio 2004, Supplemento Ordinario numero 28), in vigore dal 1 maggio 2004, che abroga il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali (decreto legislativo n. 490 del 1999) e il Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico (decreto del Presidente della Repubblica numero 283 del 2000)
- "Esame di impatto paesistico", ai sensi dell'Articolo 25 N.T.A. del P.T.P.R., (valido anche per i piani attuativi di cui al comma 9 dell'Articolo 7 LR Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23); contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/II045 dell'8.11.2002.

Si considerano pertanto qui riportate integralmente le suddette disposizioni in materia paesistica.

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

Il comune potrà predisporre, con il Regolamento Edilizio, repertori di soluzioni relativi ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni, da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

È fatto obbligo, nella progettazione di nuovi edifici, di porre particolare attenzione agli edifici situati nel contorno prossimo o comunque in rapporto visivo diretto con l'edificio in esame (sia laterale che prospiciente), curando un corretto rapporto fra le altezze interpiano e di gronda esistenti e di progetto. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti,

dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.

TITOLO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 12 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano Regolatore, ai sensi del disposto dell'articolo 31 della legge regionale n. 51 del 15.4.1975, avverrà, mediante:

a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.):

di iniziativa pubblica, da attuare ai sensi dell'articolo 13 della legge 17.8.1942, n. 1150, nelle zone indicate con apposita simbologia nelle tavole grafiche, e, nel rispetto delle norme di legge, in tutte quelle altre zone ove, per circostanze sopravvenute, il Consiglio Comunale ne ravvivasse le necessità, ivi compresi i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti residenziali, nonché i Piani delle Aree da Destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'articolo 27 della legge 22.10.1971, n. 865, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi.

b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):

di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'articolo 28 e segg. della legge 5.8.1978 n 457

c) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.):

di iniziativa privata o pubblica, ai sensi dell'undicesimo comma dell'articolo 28 L.U. 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, nelle zone e nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle sue norme di attuazione.

d) Semplice Concessione od Autorizzazione:

nelle zone e nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle sue norme di attuazione.

Articolo 13 PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO

1) Piani particolareggiati

Essi hanno lo scopo di predisporre e guidare in modo organico l'assetto e lo sviluppo territoriale. Detti piani, da attuare obbligatoriamente nelle zone graficamente indicate negli elaboratori grafici del Piano Regolatore Generale, potranno prevedere la conservazione, il risanamento conservativo o la ristrutturazione di interi comparti o di porzioni degli stessi nel rispetto delle specifiche previsioni di zona.

Per un più organico sviluppo urbanistico ed in relazione all'articolo 12, punto a) delle presenti norme, il Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme di legge, può deliberare di voler procedere alla redazione di Piani Particolareggiati anche non previsti dal Piano Regolatore Generale, in qualsiasi zona del territorio comunale.

I Piani Particolareggiati di esecuzione si attueranno con le modalità di cui all'articolo 13, 14, 15, 16 e 17 della legge 17.8.1942 n. 1150 così come successivamente notificata ed integrata.

2) I Piani di recupero

Essi hanno lo scopo di avviare ed incentivare la programmazione del recupero degli edifici e dei comparti urbanistici obsoleti. Per essi valgono le seguenti indicazioni:

a) individuazione dei perimetri dei piani di recupero.

Il Comune, con la deliberazione prevista dall'articolo 27, comma 3 della legge 5.8.1978 n. 457:

- delimita, nell'ambito delle zone di recupero, con apposito perimetro, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero;
- prescrive quali di questi piani siano di iniziativa privata e quali di iniziativa pubblica.

Nel perimetro dei P.R. di iniziativa pubblica possono essere inseriti anche spazi compresi nei P.E.E.P. e nei P.P.

b) Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

I P.R. di iniziativa pubblica devono indicare:

- gli immobili e le unità immobiliari per i quali, dato il rilevante e preminente interesse pubblico, l'intervento è riservato, previa espropriazione, al Comune o all'IACP;
- gli immobili e le unità immobiliari per le quali l'intervento è attuato direttamente da privati.

c) Piani di Recupero di iniziativa privata.

I P.R. di iniziativa privata sono proposti dai privati in conformità alle disposizioni dell'articolo 27 e 30 della legge 5.8.1978 n. 457

d) Attuazione dei Piani di Recupero.

Ai Piani di Recupero si applicano le modalità e le disposizioni previste per i P.P. dalle presenti norme e dalla legislazione nazionale e regionale.

Per quanto qui non espressamente richiamato, valgono le prescrizioni della legge 5.8.1978, n. 457.

In particolare la quantità di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da individuare nell'ambito di ciascun Piano di Recupero, corrisponde a quanto prescritto per la zona omogenea la cui appartiene, ai sensi dell'articolo 4 delle presenti norme.

Articolo 14 PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione (P.L.) sono strumenti attuativi di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa comunale nei casi previsti al penultimo comma dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150.

Il Piano di Lottizzazione e al relativa convenzione potranno essere autorizzati solo nel rispetto del disposto dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150, e delle altre vigenti disposizioni di legge statali e regionali.

Articolo 15 DOMANDA ED ELABORATI DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, questi devono unire alla domanda un atto nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido fra di loro.

La domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui alla legge regionale 12.3.1984, n. 14 e successive modificazione ed integrazioni. In particolare:

- a) cartografia in scala 1:2000 del Piano Regolatore Generale con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona entro cui esso è inserito ed il Piano Regolatore Generale;
- b) stralcio delle norme che disciplinano il piano di lottizzazione costituito da:
 - tabella delle prescrizioni stabilite per la zona entro cui è inserito il Piano di Lottizzazione;
 - tabella dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata.
- c) mappa catastale in scale 1:2000, corredata degli elenchi catastali della proprietà comprese nel progetto di lottizzazione;
- d) planimetria orientata dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con l'indicazione di tutti i fabbricati esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione;
- e) planimetria orientata, almeno in scala 1:500 del progetto di lottizzazione contenente i seguenti elementi:
 1. rilievo planimetrico del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
 2. planimetrie di progetto in scala 1:500;
 3. profili altimetrici, in scala 1:500 dei fabbricati;
 4. schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 5. schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato); con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria;
 6. tabelle dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo volumetrico stabilito dalle presenti norme;
 7. le norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;
 8. progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 9. relazione illustrativa del progetto, contenente anche le modalità e i tempi di attuazione, in correlazione col programma pluriennale di cui alla legge regionale 12 marzo 1984, n. 115 e successive modificazioni ed integrazioni, se questo esiste;
 10. relazione di ottemperanza a quanto prescritto dagli articolo 25 della legge urbanistica regionale 15.4.1975, n. 51;
 11. documentazione ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 19.8.1974, n. 48 e della legge 10.5.1976, n. 319, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della legge regionale 5.12.1977, n. 60 e successive modificazioni ed integrazioni;

12. proposta di convenzione, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di uno o più lotti, o frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

13. scheda di controllo dei piani urbanistici attuativi di cui alla legge regionale 12.3.1984, n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora le proprietà nel perimetro delle zone soggette a piano di lottizzazione non riescano a concordare un piano di lottizzazione e la relativa convenzione da presentare al Comune di Lungavilla, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'articolo 28 undicesimo e dodicesimo comma della legge 17.8.1942, n. 1150

Articolo 16 DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI DI P.R.G. NELLA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definito all'articolo 22 della legge regionale 5.4.1975, n. 51, nelle seguenti quantità minime:

- PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

standard non inferiore a m² 26.5 per ogni 100 metri cubi di previsione, di cui almeno m² 3,00 da destinare a parcheggio

- PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE;

standard non inferiore al 20% dell'intera superficie di intervento, di cui almeno una congrua quantità rapportata al tipo di attività da insediare, da destinare a parcheggio

- PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE O TERZIARIA:

standard non inferiore a 100 m² di SLP in previsione, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio

Qualora, nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, venissero ammesse e quindi previste destinazioni appartenenti a diverse categorie, le quantità minime sopra descritte dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione.

E' comunque consentita, così come disposto dall'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, e qualora le norme specifiche di zona non lo vietino espressamente, la monetizzazione di tutta o parte dell'area a standard urbanistico, secondo quanto già indicato all'articolo 4, punto D delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le norme di zona specifiche indicano la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, che non è comunque mai superiore ai valori previsti dall'articolo 22 della legge regionale n. 51/1975. La differenza tra questa superficie minima da cedere e la superficie minima di legge ottenuta con i valori parametrici riportati al primo comma del presente articolo, potrà essere monetizzata, fatta salva la facoltà di cessione gratuita di tutta l'area.

Conseguentemente, la quantità di aree a standard relativa ad ogni piano attuativo, deve essere ricavata dalle norme specifiche di zona e non dalle indicazioni grafiche delle tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale, che, a questo proposito, hanno valore assolutamente indicativo.

Articolo 17 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Per intervento edilizio diretto si intendono l'edificazione, la trasformazione o la demolizione di singole opere edilizie o di urbanizzazione non incluse in zone sottoposte a piani esecutivi ovvero in tali zone dopo l'entrata in vigore dei piani esecutivi stessi, previo rilascio di autorizzazione o di concessione da parte del Sindaco.

Il rilascio della concessione o della autorizzazione è disciplinato dalle norme di legge vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio Comunale. Esso è comunque subordinato alla esistenza dei requisiti di cui all'articolo 4 della legge 28.1.1977, n. 10 ed in particolare:

- alla coerenza per quanto previsto dal P.P.A., se redatto;
- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno a realizzare nell'area le opere mancanti;
- al rispetto degli indici e delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e delle sue Norme Tecniche di Attuazione;
- alla dimostrazione del titolo di proprietà o di godimento ad altro titolo da parte del richiedente;

- alla conformità dell'intervento alle norme vigenti ed al rispetto delle procedure ivi previste per gli interventi in materia di sicurezza, inquinamento dell'aria e dell'acqua, stabilità delle costruzioni, ecc. ed a tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune. Nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, anche in assenza di strumenti di pianificazione esecutiva, sono comunque sempre ammissibili ad intervento edilizio diretto i seguenti interventi, così come definiti dall'articolo 18 delle presenti norme, e che sono soggetti ad autorizzazione:

- a) interventi di manutenzione ordinaria MO;
- b) interventi di manutenzione straordinaria MS;
- c) interventi di demolizione senza ricostruzione DM.

Gli interventi tendenti ad una modificazione delle destinazioni d'uso, se accompagnati dalla esecuzione di opere edilizie, sono subordinati alla richiesta di concessione edilizia.

Articolo 18 MODALITÀ DI INTERVENTO

Il presente articolo fornisce dei modelli o modalità di intervento ammessi sugli edifici, nelle singole zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

A) INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti ai sensi dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e precisamente;

a) manutenzione ordinaria, MO:

per opere di ordinaria manutenzione si intendono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (come impianto di riscaldamento, idro-sanitario, elettrico, ecc.).

Sono escluse modifiche alle strutture portanti, alla distribuzione interna degli edifici, nonché modifiche alle destinazione d'uso.

b) manutenzione straordinaria, MS:

per opere di straordinaria manutenzione si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Fanno parte di questa categoria anche le opere di consolidamento statico, necessarie per assicurare la stabilità degli edifici.

c) interventi di restauro, RR

e di risanamento conservativo, RS:

per interventi di restauro e di risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nell'ambito della presente definizione di carattere generale valgono le seguenti definizioni particolari:

c1) restauro RR:

riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno dalla sovrintendenza ai monumenti, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e con le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere la sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino la comprensione storica dell'edificio, intesa quest'ultima nel suo evolversi attraverso le varie epoche e i vari stili.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchi in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2.40, qualora essi fossero già utilizzati con la medesima destinazione d'uso.

Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche dell'edificio.

c2) risanamento conservativo, RS:

riguarda edifici di buon valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia esterna e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono insieme a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.

Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di appartenenza.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, con obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storico-ambientale dell'edificio;
- conservazione dell'impianto strutturale dell'edificio, verticale ed orizzontale, nel caso di parti pregevoli e storicamente valide;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie delle facciate, nella posizione e nella forma, nonché di tutti gli elementi architettonici pregevoli, isolati e non, quali cornici, marcapiano, muri esedre, fontane, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, senza alterazione del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, montacarichi, ascensori ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia dell'edificio;
- possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano definiti caratteri architettonici ;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima di locali abitabili e/o agibili, pari a m 2.40, se già utilizzati;

d) ristrutturazione edilizia, RT:

Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi volti a trasformare gli edifici esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

E' ammesso cambiamento di destinazione d'uso, nei limiti stabiliti per ciascuna zona omogenea di Piano Regolatore Generale, ed è garantita la salvaguardia dei soli caratteri morfologici sostanziali (muri perimetrali ed andamento delle coperture) dell'involucro edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare la ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, nei limiti indicati dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona omogenea. E' ammesso l'aumento di altezza interna di locali abitabili e abitati al fine del raggiungimento dell'altezza minima prevista dalle norme del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio.

Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio, compresi i porticati attualmente adibiti a funzione accessoria, purché chiusi su tre lati. Sono escluse superfetazioni di epoca recente, nonché ogni volume costruito in precario ed abusivo.

Non sono posti limiti all'intervento nell'interno dell'involucro edilizio, nel rispetto della volumetria esistente e delle norme di Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e di ogni altra legge vigente.

B) EDIFICAZIONE

Gli interventi edilizi tesi all'utilizzazione del territorio sono così definiti:

e) nuova costruzione, NC:

per nuova costruzione si intendono gli interventi da realizzare su aree libere al momento della richiesta di concessione edilizia, o occupate da strutture precarie, rustici agricoli in disuso, ruderi e comunque da strutture prive di rilevanza storico-ambientale.

f) ampliamento o completamento edilizio, CP:

Per ampliamento o completamento edilizio si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente al momento della richiesta di concessione edilizia.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i completamenti, devono rispondere alle prescrizioni e alle disposizioni del Piano Regolatore Generale indicate per ogni zona omogenea di appartenenza delle aree interessate, nonché di tutti gli altri regolamenti comunali e delle leggi vigenti.

C) RECUPERO URBANISTICO

Gli interventi tesi alla riorganizzazione del territorio, sono così definiti:

g) ristrutturazione urbanistica, RU.

La ristrutturazione urbanistica è costituita dagli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso tessuto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi

che comportino anche una modificazione del disegno dei lotti edificabili, degli isolati e della rete stradale, da attuare a mezzo di Piano di Recupero.

TITOLO III AZZONAMENTO

Articolo 19 SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, ai sensi dell'articolo 2 del D.L. 2.4.1968, n. 1444.

Le zone territoriali omogenee si articolano a loro volta in zone aventi specifica destinazione, come rappresentato graficamente nelle tavole di azzonamento del Piano Regolatore Generale e come precisato nei successivi articoli.

Articolo 20 ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE B1

In questa zona, edificata in tempi diversi lungo la principale direttrice della viabilità esistente (via Umberto I), si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e della prevalente destinazione d'uso residenziale.

Tale zona è considerata ZONA DI RECUPERO ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante

- a) Piano di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457
- b) Intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI AMMESSE

Con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- h) locali accessori alle destinazioni suddette
- i) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza)
- l) commercio al dettaglio
- m) uffici privati, studi professionali

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

If = pari all'esistente, con un minimo di $1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$, per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT, ovvero per interventi di recupero urbanistico RU subordinato a Piano di Recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457

If = $1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per nuove costruzioni NC, ampliamenti CP e demolizioni con ricostruzione DR non subordinati a Piano di Recupero

Rc = 40%

H = 9,50 m

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade

Df = 10,00 m

Dc = minimo di m 5,00 oppure a confine

SPp = $1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni

SVp = superficie minima pari a 1/4 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m^2 di verde

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS, ristrutturazione RT e di ristrutturazione urbanistica RU, sono consentiti, «una tantum», interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento

massimo di m² 50 di SLP una sola volta ed entro 3 anni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale.

Articolo 21 ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ B2

Si tratta di una zona omogenea B, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n 1444

In questa zona, edificata in tempi diversi e con indici vari, con tipologie a cortina o di impianto a corte o di edilizia monoresidenziale, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI AMMESSE

Con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, pubbliche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- h) locali accessori alle destinazioni suddette
- i) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni) moleste o comunque incompatibili con la residenza)
- l) commercio al dettaglio
- m) uffici privati, studi professionali

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

If = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT

If = 1,20 m³/m² per nuove costruzioni NC, ampliamenti CP e demolizioni con ricostruzione
DR

Rc = 40%

H = 9,50 m

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade

Df = 10,00 m

Dc = minimo di m 5,00

SPp = 1,00 m² ogni 10 m³ di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni

SVp = superficie minima pari a 1/4 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m² di verde

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS e ristrutturazione RT, sono consentiti, «una tantum», interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di m² 50 di SLP una sola volta ed entro 3 anni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale.

NORME SPECIALI

Per l'area sita lungo via Umberto I° e contrassegnata con asterisco (*) nella TAVOLA 3.4 (AZZONAMENTO VARIANTE - scala 1:2000) valgono gli indici e parametri urbanistici previsti per la zona B2 ed applicati alla superficie azzonata, con l'obbligo di individuazione nell'area e di cessione al comune di una strada avente larghezza minima di m 8,00 tra via Umberto I° e il Piano di Lottizzazione retrostante su via Alberti.

Articolo 22 ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ B3

Si tratta di una zona omogenea B, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n 1444

In questa zona, edificata in tempi di recenti e con indici piuttosto bassi, con tipologie prevalentemente a villini, si persegue l'obiettivo di conservazione delle caratteristiche tipologiche della zona, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti esistenti.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI AMMESSE

Con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, pubbliche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- h) locali accessori alle destinazioni suddette
- i) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni) moleste o comunque incompatibili con la residenza)
- l) commercio al dettaglio
- m) uffici privati, studi professionali

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

If = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT

If = 0,70 m³/m² per nuove costruzioni NC, ampliamenti CT e demolizione con ricostruzione DR

Rc = 35%

H = 7,50 m

Lm = m² 300

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade

Df = 10,00 m

Dc = minimo di m 5,00

SPp = 1,00 m² ogni 10 m³ di costruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni

SVP = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i seguenti modelli o modalità di intervento: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS, ristrutturazione RT, ampliamento CP, nuova costruzione NC e demolizione con ricostruzione DR.

NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS e ristrutturazione RT, sono consentiti, «una tantum», interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di m² 50 di SLP una sola volta ed entro 3 anni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale.

Articolo 23 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1 SOGGETTA A P.L.

Si tratta di una zona omogenea C, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n 1444

Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone di completamento hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzati. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

DESTINAZIONI AMMESSE

Con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, pubbliche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- h) locali accessori alle destinazioni suddette
- i) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni) moleste o comunque incompatibili con la residenza)
- l) commercio al dettaglio
- m) uffici privati, studi professionali

E' prescritta per la categoria residenziale, una quantità minima pari al 50% della SLP prevista dal Piano di Lottizzazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

It = 1,00 m³/m²

H = 8,50 m

Lm = m² 300 per tipologie a schiera

Lm = m² 500 per altre tipologie

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
ovvero lungo la fascia di rispetto stradale
ovvero m 5,00

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
10,00 m

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
minimo di m 5,00

SPp = 1,00 m² ogni 10 m³ di costruzione, secondo l'articolo 18 della legge 6.8.1987, n. 765

SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i modelli o modalità di intervento di nuova costruzione NC.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definito all'articolo 16 delle presenti norme.

E' ammessa, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, la monetizzazione di parte dell'area a standard urbanistico. La superficie minima assoluta di aree standard da cedere in fase attuativa è la seguente:

- aree a verde attrezzato = 12,00 m²/abitante insediabile
- aree a parcheggio = 3,00 m²/abitante insediabile

La differenza tra questa superficie minima da cedere e la superficie minima di legge, potrà essere monetizzata, fatta salva la possibilità di cessione gratuita di tutta l'area.

Articolo 24 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO C2

Si tratta di zone già assoggettate a piano urbanistico attuativo dal precedente Piano Regolatore Generale, per le quali il piano stesso è già stato adottato e/o approvato.

In queste zone quindi l'edificazione è regolata dai piani urbanistici esecutivi stessi adottati e/o approvati.

La presente zona riguarda:

- Un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata vigente
- Il comparto già realizzato del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare vigente
- Un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa pubblica vigente

Articolo 24 bis PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ ARTIGIANALI E INDUSTRIALI IN ZONA RESIDENZIALE E IN ZONA PRODUTTIVA E DISTANZE DALLE ABITAZIONI E DALLE AREE A STANDARD URBANISTICO ESTERNE

Il presente articolo detta le prescrizioni particolari che si aggiungono a quanto definito nelle norme relative alle attività artigianali ed industriali in zona residenziale ed in zona produttiva.

CRITERIO GENERALE.

Tutte le attività produttive insediate o da insediare nel territorio comunale di Lungavilla devono essere compatibili con l'ambiente circostante. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

1. Attività di artigianato di servizio in zona residenziale di completamento B1, B2 e B3 nonché in zona residenziale di espansione C1 e C2:

l'artigianato di servizio ammesso esclude le lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza. Le attività ammesse in queste zone non devono essere comprese nell'elenco del D.M. 5.9.1994 e successive modificazioni e integrazioni (relativo alla classificazione delle industrie insalubri di cui all'articolo 210 del testo unico delle leggi sanitarie) e comunque non devono essere causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'Autorità Sanitaria competente.

2. Attività artigianali ed industriali in zona produttiva D1, D2, D3 e D4:

è fatto divieto l'insediamento di nuove attività produttive, e lo stoccaggio di sostanze e materiali compresi nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui al citato D.M. 5.9.1994. È altresì vietato lo svolgimento di attività che comportino lo stoccaggio anche temporaneo e la commercializzazione e/o la produzione e la lavorazione di materiali classificati come rifiuti speciali pericolosi dal D. Lgv. 22/97 (Decreto Ronchi), salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'Autorità Sanitaria competente.

3. Distanze fra gli edifici destinati ad attività produttiva e le zone omogenee in cui sono ammesse destinazioni residenziali, destinazioni a standard urbanistico residenziale e destinazione a standard urbanistico di tipo F (parco palustre):

è prescritta di norma una distanza minima di m 20 dai confini, riducibili a m 10 qualora le destinazioni d'uso produttive siano riconducibili ai casi di cui al precedente punto 1, con la realizzazione di una fascia di filtro di m 5 adeguatamente piantumata con alberi ad alto fusto.

Per le zone produttive situate lungo il lato Ovest del Parco Palustre è prescritta una distanza minima dai confini per le nuove costruzioni di m 50, di cui i primi 20 costituiranno una fascia di filtro costituita da terreno erboso piantumato con doppio filare di alberi ad alto fusto e di arbusti, in ragione di 1 albero e 3 arbusti ogni 15 m² di tappeto erboso.

Articolo 25 ZONA INDUSTRIALE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO D1

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Essa è relativa alle zone già parzialmente utilizzate dalle attività industriali esistenti, con in atto un processo di riconversione e di ampliamento.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante edilizio diretto

DESTINAZIONI AMMESSE:

Con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività industriali produttive
- b) stoccaggio e magazzinaggio
- c) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- d) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- e) attività pubbliche o di interesse pubblico
- f) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- g) abitazioni

h) spacci per la vendita dei soli prodotti lavorati nell'azienda

Nei singoli lotti di intervento devono essere rispettate le seguenti limitazioni rispetto alla superficie lorda di pavimento:

Categoria g) abitazioni = massimo 1 alloggio per complessivo m^2 150 di SLP per ogni unità produttiva.

Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Uf = 0.80 m^2/m^2 di Sf

Rc = 50%

H = 12,00 per gli edifici

H = 20,00 per torri di lavorazione, serbatoi ecc.

Lm = 1500 m^2

Dc = H/2 con un minimo di m 5,00

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00

Df = H con un minimo di m. 10,00

SPp = 5,00 m^2 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni 40 m^2 di SVp

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono annessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, tutti i modelli o modalità di intervento.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui al comma precedente, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il comparto di zona D1 assoggettato a Piano di Recupero riguarda un complesso edilizio e le relative aree di pertinenza di una fornace di laterizi dismessa in cui sono state esercitate abusivamente attività di discarica di rifiuti tossico-nocivi. In quest'ambito qualsiasi attività di trasformazione urbanistica è consentita solo se conforme alle destinazioni di zona e dopo l'approvazione di un Piano di Recupero che sarà ammesso solo successivamente alla bonifica dell'intera area. La convenzione del Piano di Recupero prevedrà, oltre alle clausole di legge, le seguenti speciali indicazioni:

- la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definito all'articolo 16 delle presenti norme, con la possibilità di monetizzazione del 40% delle aree a standard urbanistico di cui all'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61
- l'assolvimento degli impegni in merito alle spese di bonifica dell'area, in conformità a quanto sarà definito dalle autorità competenti in materia.

Articolo 26 ZONA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO D2

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444.

Essa è relativa alle zone già parzialmente utilizzate dalle attività artigianali esistenti, con in atto un processo di riconversione e di ampliamento.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante edilizio diretto

DESTINAZIONI AMMESSE:

Con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività artigianali
- b) stoccaggio e ricovero dei materiali
- d) fabbricati per l'esecuzione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- e) laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
- f) officine artigiane di servizio (quali gommista, idraulico, riparazione veicoli, restauro mobili e simili) non rumorose né inquinanti
- g) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili
- h) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- i) attività pubbliche o di interesse pubblico
- l) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- m) abitazioni

n) distribuzione di carburanti, comprese le attrezzature di servizio (quali bar, punti di ristoro, impianti di autolavaggio, ecc), limitatamente agli ambiti attestati lungo la Strada Provinciale n.1

Nei singoli lotti di intervento devono essere rispettate le seguenti limitazioni rispetto alla superficie lorda di pavimento:

Categoria m) abitazioni = massimo 1 alloggio per complessivo m^2 150 di SLP per ogni unità produttiva.

Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Uf = 0.80 m^2/m^2 di Sf

Rc = 50%

H = 12,00 per gli edifici

H = 20,00 per torri di lavorazione, serbatoi ecc.

Lm = 800 m^2

Dc = H/2 con un minimo di m 5,00

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00

Df = H con un minimo di m. 10,00

SPp = 5,00 m^2 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni 40 m^2 di SVp

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono annessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, tutti i modelli o modalità di intervento.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui al comma precedente, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Articolo 27 ZONA ARTIGIANALE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D3

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444.

Essa è relativa alle zone prossime alle aree artigianali di completamento, alle quali si intendono affiancare per un potenziamento di attività ai fini del consolidamento della conversione in atto.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione

DESTINAZIONI AMMESSE:

Con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività artigianali
- b) stoccaggio e ricovero dei materiali
- d) fabbricati per l'esecuzione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- e) laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
- f) officine artigiane di servizio (quali gommista, idraulico, riparazione veicoli, restauro mobili e simili) non rumorose né inquinanti
- g) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili
- h) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- i) attività pubbliche o di interesse pubblico
- l) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- m) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento devono essere rispettate le seguenti limitazioni rispetto alla superficie lorda di pavimento:

Categoria m) abitazioni = massimo 1 alloggio per complessivo m^2 150 di SLP per ogni unità produttiva.

Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Uf = 0.60 m^2/m^2 di St

H = 10,00 per gli edifici

H = 20,00 per torri di lavorazione, serbatoi ecc.

Lm = 800 m^2

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:

secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
ovvero lungo la fascia di rispetto stradale
ovvero m 5,00

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
10,00 m

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
minimo di m 5,00

SPp = 5,00 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui al comma precedente, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Relativamente all'ambito localizzato al confine con il comune di Verretto, per l'accesso alla S.P. n. 63 si prevede l'unificazione con quello esistente del comparto limitrofo, in quanto le distanze ravvicinate fra gli accessi degli insediamenti possono costituire fonte di pericolo, in particolare in prossimità di una curva.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definito all'articolo 16 delle presenti norme.

Per le zone in oggetto, completamente prive di urbanizzazione secondaria, non è ammessa la monetizzazione delle aree a standard urbanistico di cui all'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61.

Articolo 28 ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO D4

Si tratta di zone già assoggettate a piano urbanistico attuativo dal precedente Piano Regolatore Generale, per le quali il piano stesso è già stato adottato e/o approvato.

In queste zone quindi l'edificazione è regolata dai piani urbanistici esecutivi stessi adottati e/o approvati.

Le zone prima richiamate riguardano un piano di lottizzazione artigianale di iniziativa pubblica vigente.

Nel caso di mancata attuazione nei termini di validità del piano di lottizzazione interessato, sarà necessario predisporre un nuovo piano, nel rispetto di tutte le prescrizioni delle zone D3 di cui all'articolo 27 delle presenti norme, con l'applicazione dei seguenti parametri :

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Ut = 0,40 m²/m² di St

H = 7,50 per gli edifici

H = 15,00 per torri di lavorazione, serbatoi ecc.

Lm = 800 m²

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
ovvero lungo la fascia di rispetto stradale
ovvero m 5,00

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
10,00 m

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
minimo di m 5,00

SPp = 5,00 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

Articolo 29: ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L. D5

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.L. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa ad una zona sita lungo l'importante asta stradale della Strada Provinciale n. 1 Bressana Bottarone/Salice Terme, in posizione di grande visibilità e di comoda accessibilità alla viabilità intercomunale dovuta alla presenza del casello autostradale.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione

DESTINAZIONI AMMESSE

Ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19, è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PRG per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Per la presente zona omogenea si elencano le categorie di destinazione d'uso principale, di destinazione d'uso complementare od accessoria o compatibile, le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso:

Destinazioni principali:

- a) attività commerciali all'ingrosso ed al minuto, con esclusione della grande distribuzione; nelle more di predisposizione da parte del comune dell'adeguamento del P.R.G. alla normativa sul commercio (costituita dalla L.R. 14/99, dalla D.C.R. n. VII/871/2003 e dalla D.G.R. n. 15716/2003), sono ammessi solo esercizi commerciali di vicinato;
- b) attività industriali e/o artigianali compatibili, escluse le industrie insalubri (lavorazioni rumorose, insalubri o moleste o comunque incompatibili con la destinazione commerciale vicina)

Destinazioni complementari:

- c) attività pubbliche o di interesse pubblico
- d) servizi pubblici e attrezzature private di interesse comune per lo svolgimento di attività politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, ricreative, religiose
- e) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche ecc.
- f) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili
- g) uffici amministrativi
- h) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- i) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi m² 150 di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

Destinazioni non ammesse:

- j) residenza agricola
- k) fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- l) fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi
- m) fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali
- n) attrezzature per l'agriturismo nel suo complesso (ricettive, di ristoro, di svago)
- o) attrezzature per la trasformazione e la vendita di prodotti agroalimentari
- p) abitazioni non pertinenti

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:

- Ut = 0,50 m²/m² di St
 H = 12,00 m per gli edifici
 H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
 Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
 H/2 con un minimo di m 5,00
 Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
 secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
 Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
 H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
 SPp = 1 m² ogni 10 m³ di costruzione
 SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubre o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe.

Le attività commerciali consentite escludono la grande distribuzione così come definita dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114. Gli accessi all'area devono avvenire attraverso strade canalizzate autorizzate dall'amministrazione provinciale.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definito all'articolo 4 delle presenti norme. Non è ammessa la monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Le aree a standard individuate graficamente all'interno dei P.L. nelle Tavole di azionamento, hanno valore indicativo come quantità, posizione e forma. Esse, nel rispetto dei minimi parametrici di cui alle presenti norme, dovranno essere definite con precisione in sede esecutiva.

Articolo 29 BIS: ZONA COMMERCIALE DEI CENTRI URBANI SOGGETTA A P.L. D6

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa ad una zona sita lungo la via principale del paese (via Umberto I), in posizione di comoda accessibilità pedonale, adatta alle funzioni commerciali e residenziali ammesse.

29bis.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione

29bis.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19, è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PRG per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Per la presente zona omogenea si elencano le categorie di destinazione d'uso principali e le categorie di destinazione d'uso complementari od accessorie o compatibili (che sono entrambe sempre ammesse), nonché le destinazioni d'uso non ammissibili.

Destinazioni principali:

q) attività commerciali all'ingrosso ed al minuto, con esclusione della grande distribuzione;

Destinazioni complementari:

r) attività pubbliche o di interesse pubblico

s) servizi pubblici e attrezzature private di interesse comune per lo svolgimento di attività politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, ricreative, religiose

t) uffici amministrativi, direzionali e di servizio e studi professionali

u) abitazioni

v) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette

Destinazioni non ammesse:

w) residenza agricola

x) fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

y) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche ecc.

z) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili

aa) fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi agricoli

bb) fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali

cc) attrezzature per l'agriturismo nel suo complesso (ricettive, di ristoro, di svago)

dd) attività per l'ospitalità (alberghi, bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, sale per divertimenti)

29bis.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:

Ut = 0,60 m²/m² di St

H = 8,00 m, con un numero massimo di due piani fuori terra

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H/2 con un minimo di m 5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00

SPp = 1 m² ogni 10 m³ di costruzione

SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

29bis.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

29bis.5 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico in rapporto alle destinazioni d'uso previste dal P.L., in base alle disposizioni di legge in materia ed alle indicazioni generali del presente P.R.G.

E' ammessa la monetizzazione parziale delle aree a standard urbanistico, fatta salva la dotazione minima prevista dalle disposizioni sul commercio disciplinate dagli specifici articoli delle presenti norme.

29bis.6 PRESCRIZIONI SPECIALI

È necessario prevedere, prima della realizzazione dei nuovi insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, approfondite indagini sulla viabilità di carattere provinciale e sui flussi di traffico esistenti e indotti, al fine di evitare effetti negativi sul sistema viabilistico esistente

Articolo 30 BIS: ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE DI RECUPERO D7

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444. Essa è relativa ad un complesso edilizio e relative aree di pertinenza di una fornace di laterizi dismessa lungo via Roma, di cui si intende consentire il recupero con destinazioni di tipo produttivo o commerciale compatibili con le zone residenziali vicine e tali da non appesantire il traffico di mezzi pesanti lungo la strada urbana su cui insiste.

30bis.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Recupero

30bis.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19, è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PRG per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Per la presente zona omogenea si elencano le categorie di destinazione d'uso principale, di destinazione d'uso complementare od accessoria o compatibile, le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso:

Destinazioni principali:

- a) attività commerciali all'ingrosso ed al minuto, con esclusione della grande distribuzione e della media distribuzione con S.L.P. non superiore a mq 1500; sono pertanto ammessi: esercizi commerciali di vicinato (alimentari e non alimentari) ed esercizi di media distribuzione e centri commerciali con superficie lorda di pavimento inferiore a mq 1500 (solo non alimentari);
- i) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni rumorose, insalubri o moleste o comunque incompatibili con la destinazione commerciale e residenziale)

Destinazioni complementari:

- b) artigianato, limitatamente ad attività che non comportino l'impiego frequente di mezzi di trasporto pesanti, incompatibili con le caratteristiche viabilistiche di via Roma, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione; escluse comunque le industrie insalubri (con esclusione delle lavorazioni rumorose, insalubri o moleste o comunque incompatibili con la destinazione commerciale e residenziale)
- c) attività pubbliche o di interesse pubblico
- d) attività direzionali e terziarie

- e) servizi pubblici e attrezzature private di interesse comune per lo svolgimento di attività politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, ricreative, religiose
- f) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili
- g) uffici amministrativi
- h) abitazioni
- i) attività ricettive e di somministrazione (alberghi, bar, ristoranti e simili)
- j) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi m² 150 di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

Destinazioni non ammesse:

- k) artigianato e industria manifatturiera e di deposito che comporti l'impiego frequente di mezzi di trasporto pesanti, incompatibili con le caratteristiche viabilistiche di via Roma, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione;
- l) artigianato e industria manifatturiera insalubre (lavorazioni rumorose, insalubri o moleste o comunque incompatibili con la destinazione commerciale vicina) e
- m) residenza agricola
- n) fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- o) fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi
- p) fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali
- q) attrezzature per l'agriturismo nel suo complesso (ricettive, di ristoro, di svago)
- r) attrezzature per la trasformazione e la vendita di prodotti agroalimentari
- s) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche ecc.
- t) abitazioni non pertinenziali

30bis.3 PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA:

- Ut = il valore maggiore tra la S.L.P. esistente e 0,60 m²/m² di St
- H = 8,00 m misurata all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, con un numero massimo di due piani fuori terra
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H/2 con un minimo di m 5,00
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 1 m² ogni 10 m³ di costruzione
- SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

30bis.4 MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento all'articolo 18 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

30bis.5 PRESCRIZIONI SPECIALI

E' fatto obbligo di realizzare cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe.

Gli edifici attualmente presenti nella suddetta area, sede dell'ex fornace Bettaglio, che sono segnalati nel testo "Provincia di Pavia – Archeologia Industriale a Pavia e nella sua Provincia – 1982" come esempio tipico di architettura Industriale degli anni '30, nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 32, comma 76, delle NTA del P.T.C.P., dovranno essere oggetto di particolare attenzione volta alla conservazione e mantenimento delle parti di interesse architettonico.

30bis.6 AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico in rapporto alle destinazioni d'uso previste dal P.L., in base alle disposizioni di legge in materia ed alle indicazioni generali del presente P.R.G.

E' ammessa la monetizzazione parziale delle aree a standard urbanistico, fatta salva la dotazione minima prevista dalle disposizioni sul commercio disciplinate dagli specifici articoli delle presenti norme.

Le aree a standard individuate graficamente all'interno dei P.L. nelle Tavole di azionamento, hanno valore indicativo come quantità, posizione e forma e, nel rispetto dei minimi parametrici di cui alle presenti norme, dovranno essere definite con precisione in sede esecutiva.

E' consentita altresì la cessione al comune dell'area a standard urbanistico individuata graficamente nelle tavole di azionamento del P.R.G., anche prima della predisposizione del piano di recupero, restando inteso che detta cessione verrà considerata come anticipazione di area a standard urbanistico afferente al P. di R. stesso.

Articolo 30 ZONA AGRICOLA NORMALE E1

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, destinate alla generica attività agricola.

Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla legge regionale 7.6.1980, n. 93 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante semplice concessione (intervento edilizio diretto).

DESTINAZIONI AMMESSE:

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silo, serre, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

CRITERI E MODALITÀ PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.

Nella zona di cui al presente articolo, la concessione edilizia potrà essere rilasciata esclusivamente:

- A) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla legge regionale 13.4.1974, n. 18 per tutti gli interventi ammessi nella zona, a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 9, lettera a) della legge 28.1.1977, n. 10
- B) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;

La concessione è tuttavia subordinata:

- a) alla presentazione al Sindaco in atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura e foreste e alimentazione competenze per territorio, che arresti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestamento e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica mansione nel provvedimento di concessione.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non" edificazione di cui al precedente comma.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA.

Fino all'approvazione del piano territoriale competente di cui alla sezione II, titolo II della legge regionale 15.4.1975, n. 51 valgono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:**

H = m 7,50

SPp = 1 m² per ogni 10 m³ di volume residenziale

if = a) m³ 0.06 per m². su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata;

- b) m³ 0.01 per m² per un massimo di 500 m³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) m³ 0.03 per m² sugli altri terreni agricoli.
- **per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:**
 - Rc = 10% dell'intera superficie aziendale
 - Rc = 40% nel caso di serre
 - H = m 8,00 per i fabbricati
 - H = m 18,00 per serbatoi, silo, e simili.
 - SPP = 5 m² per ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento
 - **per tutti gli interventi:**
 - Dc = H/2 con un minimo di m 5,00
 - Ds = m 10,00 comunque secondo le indicazioni grafiche di Piano Regolatore Generale
 - Df = m 10,00

PRESCRIZIONI SPECIALI

a) PATRIMONIO ARBOREO

Sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.

b) COPERTURE STAGIONALI

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

c) ALLEVAMENTI

L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario.

Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

d) DISTANZE TRA GLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ DI ALLEVAMENTO E LE AREE ESTERNE.

Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime:

- ALLEVAMENTI DI SUINI:

- . distanza dai confini = m 200
- . distanza delle abitazioni = m 100, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20

- ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECNICA MINORE:

- . distanza dai confini = m 20
- . distanza delle abitazioni = m 60, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20

e) ATTIVITÀ ESTRATTIVE A CAVE

E' ammessa la coltivazione di sostanze minerali di cava e l'apertura di nuovi esercizi, esclusivamente in conformità a quanto prescritto dalla legge regionale 30 marzo 1982, n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni. Dovranno comunque essere rispettate le previsioni del vigente Piano Cave della Provincia di Pavia di cui alla deliberazione di C.R. n. V/0844 del 30.6.1993.

f) EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS e ristrutturazione RT, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, anche se non sono di pertinenza agricola; sono altresì ammessi "una tantum", gli interventi di ampliamento, fino a 80 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale limitatamente agli immobili aventi ancora una funzione agricola, ad eccezione degli ampliamenti non superiori al 20% di edifici unifamiliari anche non di pertinenza agricola, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 30/80.

A tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti inferiori a quelli sopra indicati.

g) EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi per restauro RR, risanamento conservativo RS, manutenzione ordinaria MO, straordinaria MS, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della SLP esistente.

Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata ad edifici al servizio di aziende agricole.

h) COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA

Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in zona agricola E1, E2 ed E3, a cui, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici di zona E1, compresi quelli su terreni di comune contermini.

i) ALTRE PRESCRIZIONI

Qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

Articolo 31 ZONA AGRICOLA SPECIALE E2

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, destinate alla generica attività agricola.

Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla legge regionale 7.6.1980, n. 93 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante semplice concessione (intervento edilizio diretto).

DESTINAZIONI AMMESSE:

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silo, serre, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, con particolari limiti dovuti alle caratteristiche ambientali della zona che è prossima al parco attrezzato naturale di interesse sovracomunale di cui al successivo articolo 33. In questa zona valgono alcune limitazioni anche per quanto riguarda lo svolgimento delle attività agricole. In particolare non vi sono consentite:

- l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave
- il taglio dei boschi e degli alberi ad alto fusto, fate salve le operazioni strettamente necessarie al mantenimento ed allo sviluppo del patrimonio arboreo e forestale
- l'utilizzazione a discarica, anche controllata, di qualunque tipo e con qualunque gestione, sia pubblica che privata
- la formazione, da parte dei privati, di nuove strade che non risultino strettamente necessarie a servire i nuovi insediamenti ammessi
- qualsiasi scavo o riporto di terreno per motivi non agricoli
- la realizzazione di fabbricati ed impianti industriali per l'allevamento di animali, collegate all'azienda agricola, con una capacità superiore a 50 capi bovini equivalenti, con base alimentare autonoma non inferiore al 60%.

CRITERI E MODALITÀ PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.

Nella zona di cui al presente articolo, la concessione edilizia potrà essere rilasciata esclusivamente:

- A) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla legge regionale 13.4.1974, n. 18 per tutti gli interventi ammessi nella zona, a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 9, lettera a) della legge 28.1.1977, n. 10
- B) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;

La concessione è tuttavia subordinata:

- a) alla presentazione al Sindaco in atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura e foreste e alimentazione competenze per territorio, che arresti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestamento e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non" edificazione di cui al precedente comma.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA.

Fino all'approvazione del piano territoriale competente di cui alla sezione II, titolo II della legge regionale 15.4.1975, n. 51 valgono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:**
 - H = m 7,50
 - S_{Pp} = 1 m² per ogni 10 m³ di volume residenziale
 - if = a) m³ 0.06 per m². su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata;
 - b) m³ 0.01 per m² per un massimo di 500 m³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) m³ 0.03 per m² sugli altri terreni agricoli.
- **per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:**
 - R_c = 10% dell'intera superficie aziendale
 - R_c = 40% nel caso di serre
 - H = m 8,00 per i fabbricati
 - H = m 18,00 per serbatoi, silo, e simili.
 - S_{Pp} = 5 m² per ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento
- **per tutti gli interventi:**
 - D_c = H/2 con un minimo di m 5,00
 - D_s = m 10,00 comunque secondo le indicazioni grafiche di Piano Regolatore Generale
 - D_f = m 10,00

PRESCRIZIONI SPECIALI

a) PATRIMONIO ARBOREO

Sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.

b) COPERTURE STAGIONALI

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

c) ALLEVAMENTI

L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario.

Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento con i seguenti limiti minimi di superficie aziendale rapportata al numero di capi equivalenti:

- allevamenti di suini:
20 capi al massimo, con superficie aziendale minima di 300 m²/capo
- allevamenti di bovini:
50 capi al massimo, con superficie aziendale minima di 250 m²/capo

d) DISTANZE TRA GLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ DI ALLEVAMENTO E LE AREE ESTERNE.

Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime:

- **ALLEVAMENTI DI SUINI:**
 - . distanza dai confini = m 200
 - . distanza delle abitazioni = m 100, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20
- **ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECHNICA MINORE:**
 - . distanza dai confini = m 20
 - . distanza delle abitazioni = m 60, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20

e) ATTIVITÀ ESTRATTIVE A CAVE

E' ammessa la coltivazione di sostanze minerali di cava e l'apertura di nuovi esercizi, esclusivamente in conformità a quanto prescritto dalla legge regionale 30 marzo 1982, n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni. Dovranno comunque essere rispettate le previsioni del vigente Piano Cave della Provincia di Pavia di cui alla deliberazione di G.R. n. V/0844 del 30.6.93.

f) EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS e ristrutturazione RT, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, anche se non sono di pertinenza agricola; sono altresì ammessi "una tantum", gli interventi di ampliamento, fino a 80 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale limitatamente agli immobili aventi ancora una funzione agricola, ad eccezione degli ampliamenti non superiori al 20% di edifici unifamiliari anche non di pertinenza agricola, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 30/80.

A tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti inferiori a quelli sopra indicati.

g) EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi per restauro RR, risanamento conservativo RS, manutenzione ordinaria MO, straordinaria MS, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della SLP esistente.

Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata ad edifici al servizio di aziende agricole.

h) COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA

Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in zona agricola E1, E2 ed E3, a cui, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici di zona E1, compresi quelli su terreni di comune contermini.

i) ALTRE PRESCRIZIONI

Qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

Articolo 32 ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA DEI CENTRI ABITATI E3

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444

Queste zone sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

Esse hanno lo scopo di costituire un protezione ai centri abitati e, per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, evitano la compromissione delle aree libere per eventuali ulteriori sviluppi nell'abitato.

In queste zone sono ammessi soltanto lavori inerenti le coltivazioni, nonché la costruzione di strade nel verde per l'accesso ai campi, sentieri e percorsi pedonali.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole.

Per tali zone non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave.

Per le costruzioni esistenti comprese in queste zone, in contrasto con le destinazioni e funzioni ammesse, sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione MO ed MS, nonché la realizzazione di pertinenze (box e rustici), in misura non superiore a m² 1/10 m³ residenziali e di altezza lorda esterna non superiore a m 3,00 ed altezza netta interna non superiore a m 2,50.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questa zona sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola normale E1, fermo restando il fatto che i suddetti volumi potranno essere realizzati solo nelle zone agricole in cui è consentita l'edificazione.

Articolo 33 ZONA A PARCO ATTREZZATO NATURALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PARCO PALUSTRE)

Si tratta di zona per le «attrezzature pubbliche di interesse generale» (*standard F*).

Riguarda un'area naturalistica di interesse particolare, costituita dal "Parco Palustre", che è stato riconosciuto come "parco locale di interesse sovracomunale" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 della legge regionale n. 86/83 dalla Giunta Regionale Lombarda con deliberazione n. 41163 del 17.07.1984.

L'obiettivo principale è quello della salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, con possibilità di spazi per l'attività collettiva legate alla fruizione e la valorizzazione del parco stesso.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano Particolareggiato esteso all'intero suo perimetro.

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Oltre ai normali contenuti, il Piano Particolareggiato dovrà:

- a) **rilevare** tutti gli elementi naturalistici ed ambientali emergenti, nonché le caratteristiche idrologiche, podologiche, faunistiche e botaniche;
- b) **individuare**:
 - le aree nelle quali deve essere attuata la conservazione integrale dei caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici
 - le aree nelle quali siano ammessi interventi di trasformazione, con precisi limiti e criteri tesi ai fini naturalistici generali del parco
 - le aree nelle quali risultino necessari interventi di restauro e recupero ambientale, con precisi limiti e criteri tesi ai fini naturalistici generali del parco
 - le aree da confermare nell'esercizio dell'attività agricola
 - le aree da destinare all'uso pubblico per la realizzazione delle infrastrutture didattiche, di conforto e ricreative tese alla fruizione del parco
- c) **definire**:
 - le caratteristiche fisiche architettoniche, tipologiche, distributive e di finitura delle attrezzature realizzabili negli interventi pubblici
 - i criteri, i limiti e le modalità per l'esercizio della conduzione agricola dei fondi
 - il sistema della mobilità pedonale e veicolare di servizio e di soccorso

PRESCRIZIONI TRANSITORIE

In assenza di Piano Particolareggiato sono vietati:

- qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento di quelle esistenti
- tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole in atto, compresi prelievi, spostamenti di terra e livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico
- interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operate dagli Enti istituzionalmente competenti
- abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi e delle essenze arbustive
- effettuare depositi di qualsiasi materiale se non di tipo agricolo, con esclusione dei fitofarmaci e di altri presidi sanitari

Articolo 34 ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE RESIDENZIALI

Si tratta di zone riservate a spazi pubblici ed attrezzature collettive, di cui all'articolo 22 della legge regionale 15.4.1975, n. 51 e successive modificazione ed integrazioni

Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole di azionamento, hanno valore di massima.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne nei casi in cui le tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale prescrivono l'obbligo di piano attuativo.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo è riservata all'Amministrazione pubblica ed agli Enti istituzionalmente competenti, con estensione anche ad altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione temporanea, subordinata alla stipula di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione e siano disciplinate le modalità di gestione, nel rispetto degli indici urbanistici sopraindicati, su aree date in concessione da parte dell'Amministrazione Comunale o su aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

DESTINAZIONI AMMESSE

Le aree definite sono vincolate all'uso pubblico per la realizzazione di:

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

Sono destinate alla costruzione di edifici scolastici (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo), nonché delle relative pertinenze al coperto ed all'aperto, comprese le attrezzature sportive di tipo scolastico.

b) attrezzature di interesse comune

Sono destinate alla costruzione di edifici al servizio delle attività cosiddette di interesse comune: religiose (compresi gli spazi per attività catechistiche), culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ricreative, ecc., comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc.

La servitù ad uso pubblico delle attrezzature religiose e dei servizi annessi è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

c) verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive

Sono destinate alla realizzazione di parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato e relative attrezzature all'aperto ed al coperto per il gioco, lo sport ed il tempo libero, comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc.

d) parcheggi pubblici

Si tratta di aree espressamente destinate alla sosta degli autoveicoli, in aggiunta ed a integrazione a quelli di tipo privato, previsti in ogni zona omogenea ed a quelli previsti nelle zone per la viabilità.

I parcheggi pubblici ed a uso pubblico saranno realizzati a livello stradale e, quando necessario, anche a più piani sottostanti o sovrastanti, secondo caratteristiche che saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA**a) attrezzature per l'istruzione inferiore**

Uf = 2,00 m²/m²
 Rc = 50%
 H = m 10,00
 Dc = m 5,00
 Df = m 10,00
 Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

b) attrezzature di interesse comune

Uf = 1,00 m²/m²
 Rc = 50 %
 H = m 10,00
 Dc = m 5,00
 Df = m 10,00
 Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

c) verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive

Uf = 0.20 m²/m²
 Rc = 15%
 H = m 10,00
 Dc = m 5,00
 Df = m 10,00
 Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

d) parcheggi pubblici

Uf = 2,00 m²/m²
 Rc = 50%
 H = m 10,00
 Dc = m 5,00
 Df = m 10,00
 Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti e l'eventuale residenza per il personale di custodia.

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nel caso di parcheggi a livello stradale devono essere previste adeguate piantumazioni di alberi ad alto fusto nella misura di 1 essenza ogni 40 m² di parcheggio.

In ogni caso, in tutti gli interventi destinati ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

Articolo 35 ZONA DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE PRODUTTIVE

Si tratta di zone riservate a spazi pubblici ed attrezzature collettive al servizio degli impianti produttivi, artigianali e industriali, di cui all'articolo 22 della legge regionale 15.4.1975. n. 51.

Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole di azionamento, hanno valore di massima.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo è riservata all'Amministrazione pubblica ed agli Enti istituzionalmente competenti, con estensione anche ad altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione temporanea,

subordinata alla stipula di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione e siano disciplinate le modalità di gestione, nel rispetto degli indici urbanistici sopraindicati, su aree date in concessione da parte dell'Amministrazione Comunale o su aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

DESTINAZIONI AMMESSE

Le aree definite sono vincolate all'uso pubblico per la realizzazione di:

- a) attrezzature di interesse comune: mense aziendali, attività di riunione ricreative, ecc. al servizio degli addetti alle aziende insediate;
- b) verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive;
- c) parcheggi pubblici

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

Uf	=	1,00 m ² /m ²
Rc	=	40%
H	=	m 10,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Ds	=	m 5,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti e l'eventuale residenza per il personale di custodia.

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

In ogni caso, in tutti gli interventi destinati ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di assenze vegetali tipiche dei luoghi.

Articolo 36 ZONA DESTINATE AD ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Si tratta di aree espressamente destinate alle attrezzature tecnologiche, quali impianto di depurazione, pozzi ed impianti della rete acquedotto, centrali telefoniche, impianti per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, rimesse di autoveicoli pubblici, ecc.

Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole di azionamento, hanno valore di massima.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne che nei casi in cui le tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale prescrivono l'obbligo di piano attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

Uf	=	1,00 m ² /m ²
Rc	=	50%
H	=	m 10,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	m 10,00
Ds	=	m 5,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti e l'eventuale residenza per il personale di custodia.

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

In ogni caso, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

NORME SPECIALI

Per l'area sita in aderenza all'impianto di depurazione e contrassegnata con stella (★) nella TAVOLA 15 2001 VAR (AZZIONAMENTO VARIANTE - scala 1:2000) è consentita la sola realizzazione di piazzola ecologica.”

Articolo 37 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli; esse comprendono quindi anche le piazze e sono indicate graficamente nelle tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale.

Nel caso in cui tali zone contengono anche la fascia di rispetto relativa, il tracciato viario riportato sulle tavole di azionamento ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al Piano Regolatore Generale.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone per la viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti) aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle presenti norme sugli accessi, sulle fasce di rispetto stradale e sulle stazioni di servizio e rifornimento di carburante.

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Nelle presenti norme, le strade sono classificate in conformità al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti di applicazione. La classificazione e la definizione sintetica sono le seguenti:

- A) Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, priva di intersezioni a raso e di accessi privati (non esistente a Lungavilla questo tipo di strada)
- B) Strada extraurbana principale: strada extraurbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso (non esiste questo tipo di strada nel Comune di Lungavilla)
- C) Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine (vi corrispondono le Strade Provinciali)
- D) Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchina pavimentata a destra e marciapiedi con eventuali intersezioni a raso semaforizzate (non esiste questo tipo di strada nel Comune di Lungavilla)
- E) Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiede (vi corrispondono molte strade nel comune di Lungavilla)
- F) Strada locale: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade (vi corrisponde la maggior parte delle strade nel comune di Lungavilla)

CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE

L'ampiezza minima della sezione stradale, per tutte le strade di tipo è quella risultante dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale.

Le strade interne ai piani attuativi non previste dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale, dovranno avere dimensione minima di ml 9 da recinzione se sono a doppio senso di circolazione e di ml 6 se sono a senso unico. Dovranno essere dotate di marciapiede e di filare di alberi (viale) almeno su uno dei lati.

Le dimensioni minime escludono la formazione di spazi di sosta laterale, che pertanto, se previsti, comporteranno l'aumento minimo di m. 2 di larghezza per ciascun lato destinato a parcheggio.

Le piste ciclabili potranno essere realizzate ai margini delle strade o lungo tracciati propri. Esse dovranno avere minima di m 2.00 ed essere adeguatamente protette dal traffico veicolare, se adiacente, mediante cordoli, parapetti, siepi naturali, ecc.

ACCESSI ED INTERSEZIONI

Gli accessi e le intersezioni sulle strade di qualsiasi classe, saranno ammessi solo se specificamente individuati dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale, ad eccezione delle eventuali strade di arroccamento. Tutti gli interventi dovranno comunque essere preventivamente autorizzati dall'ente di competenza.

Le intersezioni tra le strade eventualmente difformi dovranno gradualmente adeguarsi a quanto previsto dalle presenti norme.

Le tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale indicano, in linea di massima, le intersezioni previste.

I nuovi insediamenti regolamentati da piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati, con particolare riferimento alle previsioni previste sulla SP. n. 1, è necessario prevedere un adeguato collegamento con la viabilità provinciale. Pertanto dovranno essere evitati gli accessi diretti alle strade provinciali, ed i nuovi insediamenti dovranno utilizzare la viabilità locale esistente o di nuova realizzazione anche mediante, quando necessita, la previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale per salvaguardare e possibilmente migliorare la sicurezza.

Considerato l'impianto viabilistico comunale, occorre eliminare oppure limitare, ad esempio attraverso l'istituzione di sensi unici, limitazioni di svolte "in sinistra" o usufruendo della rotonda eseguita, il traffico che si immette sulla S.P. n. 1 dalle numerose strade locali direttamente collegate alla strada provinciale quali Via Palli, Via Piacentini, Via Mazzini, Via Montagna ecc.

Qualora si ritenga necessario mantenere il collegamento diretto con la S.P. n. 1 degli innesti ritenuti più significativi, questi dovranno essere perfezionati attraverso un'adeguata canalizzazione dei flussi viabilistici.

Per la realizzazione delle piste ciclabili lungo le strade provinciali dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni da parte dell'Amministrazione provinciale.

Articolo 38 FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Si tratta di zona urbanistica destinata alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, definita ai sensi dell'articolo 26 della legge Urbanistica Regionale 15.4.1968, n. 51, dagli articoli 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dall'articolo 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni ed integrazioni. Esse sono indicate graficamente nelle tavole di azionamento nel Piano Regolatore Generale.

Sono inoltre fatte salve, indipendentemente dall'individuazione grafica sulle Tavole di azionamento del P.R.G. tutte le disposizioni dettate dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada). Valgono in particolare, con riferimento al "perimetro del centro abitato" deliberato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 4 del nuovo codice della strada, le disposizioni degli articoli 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

Le fasce di rispetto non hanno capacità volumetrica o di superficie lorda di pavimento e quindi non concorrono alla determinazione della edificabilità delle zone contermini.

In questa zona è vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo. In questa zona sono ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada e comunque con il suo parere favorevole:

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

Le fasce libere di rispetto stradale devono essere oggetto di una adeguata sistemazione a verde (piantumazioni con alberi di alto fusto e cespugli di essenza autoctona) per un corretto inserimento ambientale e di mitigazione degli interventi. Inoltre, nelle immediate vicinanze della S.P. n. 1, si rende necessario prevedere tutte le opere che consentano il rispetto delle misure di tutela, in particolare dall'inquinamento acustico, secondo gli indirizzi dell'art. 28 punto 7 comma e) delle N.T.A. del P.T.C.P.

Articolo 38 bis FASCIA DI RISPETTO DELLA SEDE FERROVIARIA

Lungo il tracciato della linea ferroviaria dovranno essere rispettati i disposti del D.P.R. n. 753/80 relativo alle norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi.

Articolo 39 FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Queste zone sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

Esse hanno lo scopo di costituire una difesa dell'unico corso d'acqua di Lungavilla soggetto a vincolo ex lege n. 1497/39 imposto dall'articolo 1, lettera c) della legge n. 431/85.

In queste zone sono ammessi soltanto lavori inerenti le coltivazioni, nonché la costruzione di strade nel verde per l'accesso ai campi, sentieri e percorsi pedonali.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole.

Per tali zone non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave. E', in particolare, espressamente vietata l'utilizzazione a scarica, anche controllata, di qualunque tipo e con qualunque gestione, sia pubblica che privata.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questa zona sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola normale E1, fermo restando il fatto che i suddetti volumi potranno essere realizzati solo nelle zone agricole in cui è consentita l'edificazione.

Oltre ai vincoli ambientali prima descritti, sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sulle rogge e sui colatori principali, identificati nelle tavole di azionamento del P.R.G. (Luria, Lurietta e Lurione) sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
 - gli scavi;
- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904 al fine di mantenere integro il sistema idrico, in particolare quello di irrigazione e i colatori di drenaggio delle acque piovane.

Articolo 40 FASCIA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Allo scopo di garantire la salute dei cittadini ed in conformità delle norme vigenti in materia ambientale, il presente Piano Regolatore Generale individua una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria. Detta fascia ha una larghezza di m 100, in conformità a quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977.

In questa zona sono vietati la sia costruzione di nuovi edifici che la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo .

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione si sovrappone alle zone omogenee comprese entro il suo perimetro. Viene confermata pertanto la capacità volumetrica di queste ultime, fermo restando il fatto che i suddetti volumi potranno essere realizzati solo nelle zone omogenee contermini poste fuori dalla fascia di rispetto in cui è consentita l'edificazione.

Articolo 41 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Si tratta delle fasce di rispetto relative alle attrezzature cimiteriali e definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

In questa zona è vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo .

Saranno ammesse piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Articolo 41 bis ZONE A VERDE PRIVATO

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444. Essa ha lo scopo di conservare le aree verdi aventi notevole importanza urbanistica, sia ambientale che di salvaguardia. Questa zona è costituita pertanto da: giardini privati di pregio meritevoli di conservazione (ivi comprese - a volte - le costruzioni residenziali esistenti); aree inedificate che occorre piantare perché possano costituire "zona di filtro" fra destinazioni urbanistiche differenti;

e gli orti e le aree coltivate agricole che si ritiene opportuno confermare “a verde” per alleggerire il peso insediativo dei quartieri interessati. In questa zona è vietata ogni nuova costruzione, ma sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti (nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del presente P.R.G.) e la realizzazione di accessori, pertinenze e impianti tecnologici, nei limiti di m² 30 di superficie coperta e di m 3,00 di altezza al colmo della copertura.

Articolo 42 NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE LINEE E GLI IMPIANTI ELETTRICI

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a concessione edilizia, ai sensi dell'articolo 9, lettera f) della legge 28.1.1977, n. 10.

Le opere edilizie relative a cabine di trasformazione elettrica, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione, anche se la loro altezza supera i limiti di cui al punto B dell'articolo 8 delle presenti norme. Le cabine possono inoltre essere costruite entro le zone di rispetto stradale.

La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti ed in particolare dal T.U. 11.12.1933 n. 1775 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla legge 16.6.1979, n. 33 "Norme in materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt".

Per quanto attiene agli elettrodotti ad alta tensione (380, 220, 130, Kv), non verranno rilasciate concessioni ad edificare sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto che contrastino con le norme e le leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Articolo 43 NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E LE STAZIONI DI SERVIZIO

Le norme del presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio di vendita di accessori e la prima assistenza agli autoveicoli.

Tali attrezzature sono ammesse nelle zone omogenee residenziali B e C, nelle zone D industriali e, a titolo precario ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale 51/1975 nelle fasce di rispetto stradale.

I distributori di carburanti sono inoltre consentiti, in conformità a quanto indicato all'articolo 26, anche in zona artigianale produttiva di completamento D2 limitatamente agli ambiti attestati lungo la Strada Provinciale n. 1, con possibilità di realizzazione delle attrezzature di servizio (quali bar, punti di ristoro, impianti di autolavaggio, ecc),

In ogni caso, le stazioni di servizio devono essere poste all'esterno della sede stradale.

Le attrezzature aventi accesso da strade di tipo intercomprensoriale e locale primario dal Piano Regolatore Generale, devono avere accessi attrezzati e canalizzati.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne che nelle zone in cui vi è obbligo dello strumento urbanistico attuativo.

INDICI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

L_m = 300 m².

R_c = 10% (escluse le pensiline).

Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- I distributori di G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.1.1971 e successive modificazioni ed integrazioni.
- I depositi di oli minerali per il riscaldamento e le necessità connesse alle attività produttive, sono ammessi in tutte le zone, solo in quanto accessori agli insediamenti esistenti o ammessi.
- I depositi di oli minerali ad uso commerciale sono ammessi esclusivamente nelle zone omogenee D industriali e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

TITOLO IV NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 44 COSTRUZIONI PREESISTENTI

Fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme di zona, per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del Piano Regolatore Generale sono consentiti, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale stesso, soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.

Articolo 45 DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistica ed edilizia che risulti in contrasto con il Piano Regolatore Generale, espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle Norme di Piano Regolatore Generale.

A datare dall'adozione del Piano Regolatore Generale da parte del Consiglio comunale sino a quando non sia stato approvato dalla Regione Lombardia, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano Regolatore Generale adottato, si applicano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi.

Articolo 46 POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nei casi di cui all'articolo 41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste, solo nel caso di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Articolo 47 Zona per gli impianti telefonici

Si tratta di aree espressamente destinate alle apparecchiature di qualsiasi genere relative ad impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione (antenne, parabole, tralicci, cabine, ecc.). Esse potranno essere costituiti da antenne installate su traliccio e da locali di servizio o da altro tipo di strutture.

La installazione di dette apparecchiature di potenza al connettore di antenna superiore a 300 W non è consentita in alcuna zona del territorio comunale di Lungavilla.

La installazione di dette apparecchiature di potenza al connettore di antenna non superiore a 300 W è consentita solo nelle zone disciplinate dal presente articolo.

Sono esentati, purché il loro impiego garantisca il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente:

- a) le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al primo comma;
- b) gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- c) gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore di antenna non superiore a 5 W.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

$$U_f = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 20\%$$

$$H = m \text{ 10,00 per i manufatti}$$

$$m \text{ 40 per i tralicci e attrezzature assimilabili}$$

$$D_c = m \text{ 5,00}$$

$$D_f = m \text{ 10,00}$$

$$D_s = m \text{ 5,00}$$

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni più restrittive relative al decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana), alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge quadro sulla

protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) ed alla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11 (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione) e regolamenti e criteri applicativi.

TITOLO V - NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Articolo 48. Disposizioni generali per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 1.500 mq, e di 1/4 della SLP se questa è superiore a tale limite.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

Sono individuate le tipologie distributive riportate nella successiva TABELLA A:

TABELLA A:

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)	Note
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150	
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 151 e 600	
Media struttura di vendita "2"	MS2	tra 600 e 1.500	la Slp deve comunque essere < di mq 1.500
Centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale 2 o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti	CC1	tra 151 e 600	
	CC2	tra 600 e 1.500	la Slp deve comunque essere < di mq 1.500

Articolo 49. Contesti di localizzazione

Per gli insediamenti commerciali, si individuano i contesti di localizzazione riportati nella tabella B.

TABELLA B:

CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Contesto con riferimento alle zone omogenee	Descrizione
a) centri storici e aree urbane centrali	
1) ZONA B1: RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE	E' il tessuto urbano esistente che il PRG classifica, ai sensi del D.M. 1444/68, nelle zone A, B e D di completamento, compresi i piani di recupero
2) ZONA B2: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'	
3) ZONA B3: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	
4) ZONA D1: INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	
5) ZONA D2: ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	
6) ZONA D7: PRODUTTIVA COMMERCIALE DI RECUPERO	
b) aree di frangia	
7) ZONA C1: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI PIANI ATTUATIVI	Sono i comparti per i quali il PRG vigente prevede interventi di nuova edificazione in ambiti non ancora edificati, posti ai margini del tessuto edificato esistente
8) ZONA C2: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO	
9) ZONA D3: ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DEI PIANI ATTUATIVI	
10) ZONA D4: ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO	
11) ZONA D5: PRODUTTIVA COMMERCIALE DI ESPANSIONE	
12) ZONA D6: COMMERCIALE DEI CENTRI URBANI SOGGETTA A P.L.	

Articolo 50. Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizia e quelle amministrative e commerciali

Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di superficie di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'Articolo 22, comma 4, decreto legislativo 31 marzo 1998 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo.

La concessione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita deve essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e la concessione edilizia sono contenute in unico atto sottoscritto congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio Commercio e da quello dell'Ufficio Tecnico. In ogni caso la concessione edilizia deve essere rilasciata nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli artt. 8 e 9 decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione dell'Articolo 7, commi 2, 3, 4 e 5 legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 per quel che attiene all'avviso di concessione edilizia ed alla determinazione del relativo contributo concessorio.

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Articolo 151, Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente

all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della commissione edilizia; l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della commissione edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento.

L'ammissibilità urbanistica dell'intervento è verificata dal competente Ufficio Tecnico Comunale che dovrà trasmettere apposito referto alla Conferenza dei Servizi di cui all'Articolo 9 decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; le determinazioni della Conferenza producono, in caso di esito favorevole, effetti di concessione edilizia e quindi al verbale della conferenza deve essere allegata la quantificazione degli oneri concessori: tale verbale è assoggettato alle forme di pubblicità previste per la concessione edilizia. In caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni della conferenza dei Servizi producono effetti di autorizzazione solo se alla conferenza stessa partecipano, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti degli enti competenti alla tutela del vincolo; in caso di mancata partecipazione di tali soggetti le determinazioni di esito positivo assunte dalla conferenza assumono efficacia solo dopo l'acquisizione della specifica autorizzazione da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in caso di vincolo paesistico, qualora la Sovrintendenza non sia intervenuta direttamente alla Conferenza dei Servizi, il verbale avente effetto di autorizzazione paesistica deve essere trasmesso alla Sovrintendenza stessa.

L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o grande distribuzione siano soggette a D.I.A. o a comunicazione per le opere interne, la D.I.A. o la comunicazione devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

Articolo 51. Inseadimento attività commerciali

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali di zona stabilite dal PRG potrà avvenire nel rispetto dei limiti fissati dalla tabella che segue:

**TABELLA C:
LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE DI VENDITA NELLE DIVERSE ZONE DI P.R.G.**

Zona commerciale	Settore alimentare		
	VIC	MS1-CC1	MS2-CC2
a) centri storici e aree urbane centrali	libero	0	0
b) aree di frangia	libero	1	0
totale	libero	1	0

Zona commerciale	Settore non alimentare		
	VIC	MS1-CC1	MS2-CC2
a) centri storici e aree urbane centrali	libero	2	4
b) aree di frangia	libero	3	4
totale	libero	5	8

La generica previsione di compatibilità commerciale nelle diverse destinazioni di zona stabilite dal P.R.G. permette esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

La realizzazione di strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq in ambito extraurbano è soggetta a pianificazione attuativa.

Sono comunque fatti salve le previsioni relative a comparti già interessati da piani attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale alla data di entrata in vigore del regolamento regionale 21 luglio 2000, n. 3.

Articolo 52. Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di edifici destinate ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

L'apertura di attività commerciali nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha, ridotti a 10 ha nel caso di progetti inseriti in aree urbane esistenti, è subordinata alle procedure di Verifica di Impatto Ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della l.r. 20/99 e del D.P.R. 12 aprile 1996 e loro successive modificazioni.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi (cascine) di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Articolo 53. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella D; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, sostituisce quella prevista per le specifiche zone di P.R.G..

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti all'applicazione delle disposizioni di cui all'Articolo 35 (autorizzazioni amministrative commerciali quali atti dovuti) del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

Note alla tabella D:

Ammissibilità di medie strutture nel tessuto consolidato

Qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare, in accordo con il Piano Urbano del Traffico e il Programma Urbano dei Parcheggi, se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

TABELLA D:**STANDARD PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN FUNZIONE DEL CONTESTO**

Tipologia commerciale		a) centri storici e aree urbane centrali	b) aree di frangia
VIC		75% della Slp. Per l'insediamento in edifici esistenti, ove risulti impossibile reperire in loco, parzialmente o totalmente, e la carenza di superficie non comprometta in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona, detta superficie potrà essere monetizzata	100% della SLP, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico
MS1 CC1 MS2 CC2	insediamento in edifici esistenti	75% della SLP, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%.	150% della SLP, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale
MS1 CC1 MS2 CC2	Nuova edificazione su lotti liberi	75% della SLP, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico. Per MS2, ove non subordinata a P.A., necessita un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.	
GS1 GS2		Tipologia non ammessa	

Articolo 54. Destinazioni d'uso commerciali nelle diverse zone urbanistiche

Zona B1 – residenziale di ristrutturazione				
USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato $S \leq 150$	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		libera
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		libera
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 $151 \leq S \leq 600$ centro commerciale media struttura di livello 1 $151 \leq S \leq 600$	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 $601 \leq S \leq 1.500$ centro commerciale media struttura di livello 2 $601 \leq S \leq 1.500$	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona B2 – residenziale di completamento a media densità

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato S ≤ 150	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		libera
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		libera
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 151 ≤ S ≤ 600 centro commerciale media struttura di livello 1 151 ≤ S ≤ 600	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500 centro commerciale media struttura di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona B3 – residenziale di completamento a bassa densità

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato S ≤ 150	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		libera
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		libera
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 151 ≤ S ≤ 600 centro commerciale media struttura di livello 1 151 ≤ S ≤ 600	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500 centro commerciale media struttura di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona C1 – residenziale di espansione dei piani di attuativi

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato S ≤ 150	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		libera
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		libera
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 151 ≤ S ≤ 600 centro commerciale media struttura di livello 1 151 ≤ S ≤ 600	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500 centro commerciale media struttura di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona C2 – residenziale di espansione dei piani attuativi in atto

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato S ≤ 150	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		libera
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		libera
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 151 ≤ S ≤ 600 centro commerciale media struttura di livello 1 151 ≤ S ≤ 600	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500 centro commerciale media struttura di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona D1 – industriale di completamento

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato S ≤ 150	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		limitatamente a: - vendita di merci ingombranti - vendita dei soli prodotti lavorati nell'azienda
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 151 ≤ S ≤ 600 centro commerciale media struttura di livello 1 151 ≤ S ≤ 600	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500 centro commerciale media struttura di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona D2 – artigianale di completamento

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato S ≤ 150	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		limitatamente a: - vendita di merci ingombranti - vendita dei soli prodotti lavorati nell'azienda - attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 151 ≤ S ≤ 600 centro commerciale media struttura di livello 1 151 ≤ S ≤ 600	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500 centro commerciale media struttura di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona D3 – artigianale di espansione dei piani attuativi

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato $S \leq 150$	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		limitatamente a: - vendita di merci ingombranti - vendita dei soli prodotti lavorati nell'azienda - attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 $151 \leq S \leq 600$ centro commerciale media struttura di livello 1 $151 \leq S \leq 600$	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 $601 \leq S \leq 1.500$ centro commerciale media struttura di livello 2 $601 \leq S \leq 1.500$	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona D4 – artigianale di espansione dei piani attuativi in atto

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato $S \leq 150$	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		limitatamente a: - vendita di merci ingombranti - vendita dei soli prodotti lavorati nell'azienda - attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 $151 \leq S \leq 600$ centro commerciale media struttura di livello 1 $151 \leq S \leq 600$	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare		■	
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 $601 \leq S \leq 1.500$ centro commerciale media struttura di livello 2 $601 \leq S \leq 1.500$	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare		■	

Zona D5 – produttiva commerciale di espansione

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato S ≤ 150	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		libera
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		libera
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 151 ≤ S ≤ 600 centro commerciale media struttura di livello 1 151 ≤ S ≤ 600	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare	■		nei limiti di contesto di Tabella C
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500 centro commerciale media struttura di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare	■		nei limiti di contesto di Tabella C

Zona D6 – commerciale dei centri urbani soggetta a P.L.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato S ≤ 150	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		libera
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		libera
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 151 ≤ S ≤ 600 centro commerciale media struttura di livello 1 151 ≤ S ≤ 600	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare	■		nei limiti di contesto di Tabella C
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare	■		nei limiti di contesto di Tabella C
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500 centro commerciale media struttura di livello 2 601 ≤ S ≤ 1.500	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare	■		nei limiti di contesto di Tabella C
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare	■		nei limiti di contesto di Tabella C

Zona D7 – produttiva commerciale di recupero				
USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE E COMPATIBILI	NON AMMESSA	NOTE
COMMERCIO VIC esercizi di vicinato $S \leq 150$	VIC-A negozi alimentari di vicinato	■		libera
	VIC-N negozi non alimentari di vicinato	■		libera
COMMERCIO MS1 - CC1 medie strutture di livello 1 $151 \leq S \leq 600$ centro commerciale media struttura di livello 1 $151 \leq S \leq 600$	MS1-A medie strutture alimentari di livello 1 CC1-A centro commerciale media struttura di livello 1 alimentare		■	
	MS1-N medie strutture non alimentari di livello 1 CC1-N centro commerciale media struttura di livello 1 non alimentare	■		nei limiti di contesto di Tabella C
COMMERCIO MS2 – CC2 medie strutture di livello 2 $601 \leq S \leq 1.500$ centro commerciale media struttura di livello 2 $601 \leq S \leq 1.500$	MS2-A medie strutture alimentari di livello 2 CC2-A centro commerciale media struttura di livello 2 alimentare		■	
	MS2-N medie strutture non alimentari di livello 2 CC2-N centro commerciale media struttura di livello 2 non alimentare	■		nei limiti di contesto di Tabella C