



REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI MANTOVA

**COMUNE DI SERMIDE**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**AGGIORNATE ALLA VARIANTE 11**

Legge regionale 23 del 23.06.1997  
Legge regionale 12 dell' 11.03.2005

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Luglio 2010

**Aggiornate alla variante 12**  
**Approvata con deliberazione**  
**Cc 27 del 21/06/2010**

# COMUNE DI SERMIDE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Applicazione e contenuti del P.R.G.	pag.	4
Art. 2	Elementi costitutivi del P.R.G.	pag.	5
Art. 3	Indici urbanistici - Opere di urbanizzazione	pag.	7
Art. 4	Norme edilizie generali	pag.	11
4.1	Distanze tra i fabbricati	pag.	11
4.2	Distanze dei fabbricati dai confini di proprieta'	pag.	11
4.3	Distanze dei fabbricati da strade, impianti ferroviari, canali pubblici	pag.	11
4.4	Norme particolari sulle distanze	pag.	12
4.5	Parcheggi	pag.	13
4.6	Deroghe per edifici ed impianti di interesse pubblico	pag.	15
4.7	Protezione delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico	pag.	15
4.8	Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	pag.	15
4.9	Norme per gli insediamenti commerciali	pag.	16
4.10	Norme particolari per le attivita' commerciali	pag.	17
4.11	Qualita' della progettazione urbanistica ed architettonica	pag.	17
4.12	<i>Fattibilita' geologica delle azioni di piano</i>	pag.	18

### TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 5	Strumenti di Attuazione del P.R.G. - Modalita' di intervento	pag.	20
5.1	Piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata	pag.	20
5.2	Interventi diretti di trasformazione urbanistica	pag.	22

### TITOLO III: ZONIZZAZIONE

Art. 6	Zone territoriali omogenee	pag.	25
Art. 7	Prescrizioni per le zone prevalentemente residenziali	pag.	27
7.1	Zone A – Norme generali	pag.	27
7.2	Zona A1	pag.	31
7.3	Zona A2	pag.	32
7.4	Zona B	pag.	33
7.5	Zona B1	pag.	33
7.6	Zona B2	pag.	34
7.7	Zona B3	pag.	35

	7.8 Zone C	pag. 35
Art. 8	Prescrizioni per le zone destinate ad insediamenti produttivi	pag. 36
	8.1 Zone D1	pag. 36
	8.2 Zone D2	pag. 36
	8.3 Zone D3	pag. 37
	8.4 Zona D4	pag. 38
	8.5 Zona D5	pag. 38
	8.6 Zone D6	pag. 39
	8.6bis Zone D6	pag. 40
	8.7 Zone D7	pag. 40
Art. 9	Prescrizioni per le zone agricole E	pag. 42
	9.1 Costruzioni ad uso agricolo	pag. 42
	9.2 Norme particolari per le costruzioni esistenti	pag. 43
	9.3 Zone per serre e coltivazioni agricole specializzate	pag. 44
	9.4 Zone D8: attivita' industriali e commerciali connesse con l'attivita' agricola ed allevamenti intensivi	pag. 44
	9.5 Zone di interesse archeologico	pag. 45
Art. 10	Zone F: attrezzature di interesse pubblico	pag. 46
	10.1 Zone F1: per servizi pubblici di interesse comunale	pag. 46
	10.2 Zone F2: per servizi pubblici di interesse territoriale	pag. 47
Art. 11	Zone speciali	pag. 48
	11.1 Zona per produzione di energia	pag. 48
	11.2 Cave e depositi di inerti	pag. 48
Art. 12	Zone per servizi e impianti tecnologici	pag. 49
Art. 13	Zone destinate alla viabilita' - strade e ferrovia	pag. 50
Art. 14	Zone con vincolo di non edificabilita'	pag. 51

#### TITOLO IV: NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 15	Validita' delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme	pag. 54
Art. 16	Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.	pag. 55

#### ALLEGATI:

- a - *Estratto dalla Relazione Tecnica dello "Studio di valutazione del rischio dell'inondazione in adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorita' di Bacino del Fiume Po"*
- b - *Estratto dalla Relazione dello "Studio geologico idrogeologico e geotecnico"*

*N.B.: Le parti modificate sono evidenziate in corsivo*

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

ART. 1 = Applicazione e contenuti del P.R.G.

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

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

## ART. 2 = Elementi costitutivi del P.R.G.

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

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 1 – Corografia del territorio comunale scala 1:25.000

Prescrizioni per i centri abitati e le altre zone di insediamento:

Tav. 2	– Arginino	scala 1: 2.000
Tav. 3	– Moglia	scala 1: 2.000
Tav. 4	– Sermide	scala 1: 2.000
Tav. 5	– Caposotto	scala 1: 2.000
Tav. 6	– Malcantone - S. Croce - Porcara	scala 1: 2.000

Prescrizioni per le zone di interesse storico-artistico-naturale:

Tav. 7	– Norme per il centro storico di Sermide	scala 1: 500
Tav. 8	– Norme per le zone di interesse storico-artistico-naturale esterne al centro storico di Sermide	scala 1: 1.000

Prescrizioni per le zone rurali:

Tav. 9	– Zona Nord	scala 1: 5.000
Tav. 10	– Zona Sud-Ovest	scala 1: 5.000
Tav. 11	– Zona Sud-Est	scala 1: 5.000

*Studio geologico idrogeologico e geotecnico:*

- carta n. 1 Carta del microrilievo*
- carta n. 2 Carta geolitologica*
- carta n. 3 Carta geomorfologia*
- carta n. 4.1 Logs stratigrafici*
- carta n. 4.2 Logs stratigrafici*
- carta n. 4.3 Profili litostratigrafici schematici*
- carta n. 5 Carta delle isofreatiche*
- carta n. 6 Carta della permeabilita' superficiale*
- carta n. 7 Carta del drenaggio*
- carta n. 8 Reti tecnologiche-catasto pozzi comunale*
- carta n. 9 Carta della vulnerabilita' idrogeologica*
- carta n. 10 Carta di prima caratterizzazione geotecnica*
- carta n. 11 Carta di sintesi*
- carta n. 12 Carta della fattibilita' geologica delle azioni di piano*
- *Relazione*

*Studio di valutazione del rischio dell'inondazione:*

– *Relazione tecnica*

*Tav. A Carta del rischio dell'inondazione*

*Tav. B Carta del rischio dell'inondazione*

*Tav.07 Delimitazione delle fasce fluviali*

*Tav.08 Delimitazione delle fasce fluviali*

### ART. 3 = Indici urbanistici - Opere di urbanizzazione

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

- 3.1 St = Superficie territoriale, espressa in mq.: e' la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed e' comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonche' delle zone sottoposte a vincoli particolari.
- 3.2 Sf = Superficie fondiaria, espressa in mq.: e' la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3.3 Sl = Superficie lorda di pavimento, espressa in mq.: si definisce superficie lorda di un piano la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti; la superficie lorda complessiva di un edificio e' la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati, nonche' dei soppalchi; nel caso di edifici con copertura piana la superficie del sottotetto viene computata nel calcolo della superficie lorda complessiva quando l'altezza netta interna e' uguale o superiore a m. 2,40; nel caso di edifici con copertura a falde, la superficie del sottotetto non viene considerata quando si verificano tutte le seguenti condizioni: l'altezza interna in gronda non e' superiore a m. 1,00, l'altezza interna in colmo non e' superiore a m. 3,50, la pendenza delle falde non e' superiore al 50%; qualora non si verifichi una o piu' di queste condizioni, viene computata come superficie lorda la parte di sottotetto avente altezza uguale o superiore a m. 1,80; quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della superficie lorda non e' ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di larghezza superiore a m. 0,80.  
La superficie di logge, portici e passaggi coperti di uso privato non viene computata quando le aperture esterne non sono inferiori ad un quarto dello sviluppo perimetrale complessivo; quando la superficie lorda di logge, portici e passaggi coperti supera il 20% della superficie lorda complessiva, si computa la parte eccedente tale limite; da tale calcolo sono comunque esclusi i portici ed i passaggi di uso pubblico, purché espressamente vincolati a tale uso.  
Sono inoltre esclusi i parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 2, comma 2 della legge regionale n. 22/1999.
- 3.4 V = volume, espresso in mc.: il volume complessivo di un edificio e' uguale alla somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra e' uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, nel caso del piano terreno,

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

Nel caso che le quote di riferimento (marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna) siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene considerata rispetto alla media ponderale delle quote piu' basse.

Nel caso di piano con copertura inclinata, compresi i sottotetti utilizzabili, il volume e' pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, rispetto alla piu' bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna.

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

- 3.5 Ut = Indice di utilizzazione territoriale: espresso in mq/mq: e' la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
- 3.6 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: espresso in mq/mq.: e' la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- 3.7 It = Indice di fabbricabilita' territoriale: espresso in mc/mq.: e' il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
- 3.8 If = Indice di fabbricabilita' fondiaria: espresso in mc/mq.: e' il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- 3.9 Sc = Superficie coperta: espressa in mq.; e' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte.
- 3.10 Rc = Rapporto di copertura: espresso in %: indica il rapporto in percentuale fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).
- 3.11 H = altezza dell'edificio: e' pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile piu' alto, rispetto alla piu' bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o marciapiede del fabbricato; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media; nel caso che il piano di marciapiede stradale o di sistemazione esterna siano a quota variabile lungo il perimetro

dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote esterne piu' basse.

3.12 Hf = altezza di facciata: e' l'altezza del filo superiore della gronda, nel caso di copertura a falde, o della sommita' dell'attico pieno, nel caso di copertura piana, rispetto alla piu' bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o marciapiede del fabbricato; nel caso che tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

3.13 S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, verde primario, nonche' tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, telefono, a servizio degli insediamenti; l'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile; in modo analogo l'eventuale superficie coperta degli impianti e delle opere di urbanizzazione primaria non viene computata ai fini della determinazione del rapporto di copertura RC.

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

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 mt. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine devono rispettare invece le distanze dai confini di proprietà previste nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione, indipendentemente dalla distanza dai fabbricati;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

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

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

Ai sensi dell'art. 2 comma 2 della Legge Regionale n. 22/1999 i parcheggi pertinenziali privati sono realizzabili anche nel sottosuolo delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico

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

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

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

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree non contermini, ad eccezione di quanto previsto dalla Legge Regionale numero 93/80 per le zone agricole E.

Nelle zone E, fatte salve le destinazioni di zona, in caso di attività' di tipo associativo potranno essere vincolati i terreni dei singoli soci.

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

## ART. 4 = Norme edilizie generali

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

### 4.1 = Distanze tra i fabbricati

Nelle zone A, nel caso di risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; nel caso di nuove costruzioni le distanze tra le costruzioni devono rispettare le norme del codice civile e quelle del regolamento edilizio relative ai cortili.

In tutte le altre zone i nuovi edifici isolati devono sorgere ad una distanza minima di m. 10,00 dalle pareti antistanti di altri edifici; in particolare nelle zone C la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12; vengono considerate pareti finestrate anche le pareti contenenti solo aperture create per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici, e quelle che danno aria e luce a cucine e servizi igienici quando dette aperture siano poste ad almeno due metri di altezza dal pavimento, o i locali siano dotati di ventilazione meccanica completa.

Nel caso di costruzioni continue le distanze tra le pareti antistanti dei diversi corpi edilizi sono regolate dalle norme del regolamento edilizio relative ai cortili.

### 4.2 = Distanze dei fabbricati dai confini di proprieta'

La distanza di un fabbricato dal confine di proprieta' non deve essere inferiore alla meta' dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di m. 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si puo' costruire in aderenza per la larghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di mt. 3,50 rispetto a quella dell'edificio preesistente, fatti salvi i limiti eventualmente derivanti da altre norme; in caso di accordo tra i proprietari e' possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Si possono inoltre realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, che deve risultare da atto firmato dagli interessati con l'avvallo del Sindaco o di altra persona da esso delegata (o atto pubblico registrato).

### 4.3 = Distanze dei fabbricati da strade, impianti ferroviari, canali pubblici

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

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

Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n. 1404, nelle zone esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico sono le seguenti:

- ml. 30 per le strade statali e per la strada provinciale n. 34
- ml. 20 per le altre strade provinciali e tutte le strade comunali.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi, e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Sono fatte salve eventuali maggiorazioni dei valori minimi di cui ai precedenti commi, come risultanti in applicazione degli art. 26 e segg. del D.P.R. 495/92 e successive modifiche.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali; la misura della larghezza della carreggiata e delle distanze dal ciglio stradale deve essere riferita agli elaborati di piano, quando questi prevedono un ampliamento della sede stradale o nuovi tracciati; le nuove recinzioni devono rispettare i tracciati stradali indicati negli elaborati di piano.

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

Ai sensi del Regio Decreto n. 523 del 25.7.1904, la distanza minima dei nuovi fabbricati dai canali con acque pubbliche, dalle opere idrauliche e dagli argini non deve essere inferiore a m. 10,00, fatte salve eventuali norme piu' restrittive specifiche per singole opere; tale distanza si misura dal ciglio del canale, o dal piede di eventuali argini e loro accessori; eventuali deroghe possono essere concesse dagli enti pubblici preposti alla tutela delle acque pubbliche e delle opere idrauliche interessate.

Il presente articolo e' integrato dalle norme contenute nell'art. 13: Zone con vincolo di non edificabilita'.

#### 4.4 = Norme particolari sulle distanze

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

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni planivolumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

Nelle zone A, B1 e B2, nel caso che le costruzioni esistenti formino un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici esistenti da demolire devono rispettare tale allineamento, anche in deroga alle norme sulle distanze.

Previo accordo tra i confinanti e' possibile ridurre la distanza degli edifici dai confini fino ad un minimo di m. 3.00, ferme restando le norme sulle distanze tra gli edifici; l'accordo deve risultare da atto firmato dagli interessati con l'avvallo del Sindaco o di altra persona da esso delegata.

Gli edifici con sagoma esterna di altezza non superiore a m. 3.00, contenenti locali accessori aventi altezza media interna non superiore a m. 2.40, non vengono conteggiati ai fini del calcolo della distanza tra gli edifici; devono in ogni caso essere rispettate le norme vigenti relative ai cortili, nonche' le norme delle presenti N.T.A. relative alle distanze dai confini o alla costruzione a confine; le nuove costruzioni anche isolate, devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato di pertinenza e dei principali fabbricati circostanti; nelle zone residenziali e per insediamenti produttivi è in ogni caso vietata la realizzazione di box prefabbricati con lamiera zincata o verniciata.

In tutte le zone, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti dovuta ad adeguamento delle altezze interne alle norme igieniche vigenti e nel caso di realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici e di opere di adeguamento igienico, il Sindaco puo' concedere che venga mantenuto l'allineamento dell'edificio esistente.

In tutte le zone, con esclusione delle zone C, nel caso di nuove costruzioni con pareti non finestrate antistanti edifici esistenti posti a distanza dal confine inferiore a quanto stabilito dal precedente articolo 4.2, deve essere rispettata la distanza minima dai confini indipendentemente dalla distanza tra i fabbricati; vengono considerate pareti non finestrate anche le pareti contenenti solo aperture create per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici, e quelle che danno aria e luce a cucine e servizi igienici quando dette aperture siano poste ad almeno due metri di altezza dal pavimento, o i locali siano dotati di ventilazione meccanica completa.

Per le opere rivolte a favorire il superamento e l'eliminazione della barriere architettoniche possono essere applicate le deroghe alle norme sulle distanze previste dall'art. 3 della legge 09.01.1989 n. 13.

#### 4.5 = Parcheeggi

In caso di nuova costruzione, all'interno della costruzione o nelle aree di pertinenza, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione, con i minimi che vengono in seguito specificati in relazione alle diverse destinazioni.

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

Nei lotti di pertinenza dei nuovi edifici destinati ad attrezzature ricettive, ricreative, commerciali e direzionali devono essere previste aree per parcheggi di superficie non inferiore al 50% della superficie lorda complessiva destinata a tali attrezzature; nei lotti di pertinenza dei nuovi edifici destinati ad attivita' artigianali ed industriali devono essere previste aree per parcheggi di superficie non inferiore al 20% della superficie lorda complessiva destinata a tali impianti.

Nei lotti di pertinenza delle nuove attivita' commerciali devono essere previste aree per parcheggi in quantita' non inferiore a quelle minime previste dal Regolamento Regionale n. 3 del 21 luglio 2000 di attuazione della legge regionale 14/99 per il settore del commercio.

Nelle aree di pertinenza delle attrezzature commerciali contraddistinte dalla tipologia di Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita e Centri Commerciali viene previsto che almeno meta' della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico siano destinate a parcheggi di uso pubblico nel rispetto dell'art.4 della L.R. n°14/99.

Tali parcheggi dovranno essere dotati di idonei impianti di verde ed avere una superficie drenante superiore al 10%.

Ai sensi della legge n. 122 del 24.3.1989 "Disposizioni in materia di parcheggi, ecc." i parcheggi destinati a pertinenza delle singole unita' immobiliari possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti; restano in ogni caso fermi le norme del Codice Civile ed i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.

Le opere e gli interventi oggetto del presente articolo possono essere autorizzate secondo le procedure previste dai commi 1 - 2 dell'art. 9 della stessa legge.

Salvo norme specifiche per singole destinazioni, i nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza di unita' immobiliari residenziali e non, possono essere posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unita' immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

Il rapporto di pertinenza dei nuovi parcheggi e' garantito da un atto unilaterale, impegnativo per se', per i propri successori aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

I parcheggi non devono essere incompatibili con il piano urbano del traffico ove esistente, con la tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comportano necessita' di deroga ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989 solo in presenza di specifiche destinazioni urbanistiche della parte di sottosuolo interessata all'intervento.

Nelle zone per insediamenti residenziali e per insediamenti produttivi è ammessa la realizzazione di edifici isolati per garage purché non

comportino demolizioni di alberature di alto fusto e siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato o dei principali fabbricati circostanti; é in ogni caso vietata la costruzione in tali zone di box prefabbricati in lamiera zincata o verniciata.

#### 4.6 = Deroghe per edifici ed impianti di interesse pubblico

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia e deliberazione del Consiglio Comunale, puo' rilasciare concessioni in deroga alle norme di piano regolatore e di regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre con l'osservanza delle norme previste dall'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357.

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

Gli interventi di modificazione dell'aspetto esteriore degli immobili soggetti a vincolo ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497 e 8.8.1985 n. 431 sulla tutela delle zone di particolare interesse ambientale, sono sottoposti al visto preventivo del Servizio competente della Regione Lombardia; non sono subordinate a tale visto preventivo le opere definite dall'art. 8, primo comma della Legge Regionale n. 57 del 27.5.1985 cosi' come sostituito dall'art. 4 della Legge Regionale n. 54 del 12.7.1986, cui si applicano le procedure previste dalle stesse leggi.

Il Sindaco, su parere motivato della Commissione Edilizia, puo' comunque richiedere il parere preventivo di tale Servizio anche per interventi relativi ad immobili non sottoposti a vincolo, nei casi di particolare complessita' che lo rendano opportuno.

Gli interventi relativi ad immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico sono subordinati all'autorizzazione preventiva della competente Sovraintendenza ai Monumenti.

#### 4.8. = Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

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

- D.P.R. n. 384 del 27.04.1978: Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Legge Nazionale n. 13 del 9.01.1989: Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e relativo regolamento di attuazione;
- Legge regionale n. 6 del 20.02.1989: Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione.

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

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

#### 4.9. = Norme per gli insediamenti commerciali

Con riferimento a quanto previsto dal D.Lgs. n°114 del 31.03.1998, dalla L.R. n°14 del 23.07.1999 e dal Regolamento della Regione Lombardia n°3 del 21.07.2000, le tipologie distributive di carattere commerciale per il comune di SERMIDE vengono di seguito classificate:

- Esercizi di Vicinato (E.S.V.): un esercizio avente superficie di vendita non superiore ai 150 mq;
- Media Struttura di Vendita (M.S.V.): un esercizio avente superficie di vendita superiore ai 150 mq e fino ai 1.500 mq;
- Grande Struttura di Vendita (G.S.V.): un esercizio avente superficie di vendita superiore ai 1.500 mq;
- Centro Commerciale (C.C.): una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un Centro Commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti, secondo le modalità previste dall'art.41 del Regolamento Regionale n°3/2000;
- Superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Standards per strutture commerciali:

- a) per gli Esercizi di Vicinato di nuova attivazione è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico secondo quanto previsto dalle N.T.A. di PRG attualmente in vigore per tale tipologia di intervento;
- b) per le Medie Strutture di Vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 100% della superficie lorda di pavimento dei locali effettivamente destinati all'uso commerciale, fatto salvo le riduzioni previste dall'art. 8 del Regolamento Regionale n° 3/2000;
- c) per le Grandi Strutture di Vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 200% della superficie lorda di pavimento dei locali effettivamente destinati all'uso commerciale così come previsto dal D.to Leg.vo n°114/98

Di tale dotazione almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico ai sensi dell'art.4 della L.R. n°14/1999.

In qualsiasi caso sono ammessi insediamenti di attività commerciali distinte per tipologia e previste per singola zona, qualora avvengano per subentro o ampliamento, e comunque nel rispetto degli standard sopra indicati

Nelle aree di pertinenza delle attrezzature commerciali è prevista la dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura indicata dal comma precedente e che almeno il 50% delle stesse siano destinate a parcheggi di uso pubblico nel rispetto dell'art.4 della L.R. n°14/1999.

Tali parcheggi dovranno essere dotati di idonei impianti di verde ed avere una superficie drenante superiore al 10%.

#### 4.10 = Norme particolari per le attività commerciali

Secondo quanto previsto dagli artt. 25 e 26 del Regolamento Regionale n°3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni delle domande di cui agli artt. 8 e 9 del D.L.gs. n°114/98; per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'Autorizzazione o un parere di Autorizzazione da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione di Inizio di Attività Edilizia (DIA) la comunicazione di apertura di un Esercizio di Vicinato o la domanda di Autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da Relazione Tecnica asseverata di cui all'art.2 della Legge n°662/96 o dall'art. 26 della Legge n°47/85.

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'art.38 ultimo comma del regolamento Regionale n°3/2000.

Nei casi previsti dall'art.40 del Regolamento Regionale n°3/2000 in cui viene consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, si applicano gli standard differenziati previsti dalle N.T.A. di PRG attualmente in vigore, in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

Le disposizioni contenute nella Variante di Adeguamento di PRG ai sensi del Regolamento Regionale n°3/2000 si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione della Variante stessa.

Le attività commerciali esistenti specificate nella presente Variante sono ammesse; gli ampliamenti di strutture di vendita o le nuove attività commerciali da insediare nelle zone o aree omogenee per essere autorizzate si dovrà dimostrare analiticamente la verifica della dotazione di

aree per standard urbanistici con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

#### 4.11 = Qualità della progettazione urbanistica ed architettonica

Per gli insediamenti commerciali occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia in correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale dovranno essere opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, ai sensi del Regolamento regionale n°3/2000 è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa di mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.8 della L.R. n°60/1977.

Allo studio di richiesta dell'Autorizzazione deve sempre essere allegato lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, saranno comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

#### 4.12 = Fattibilità geologica delle azioni di piano

*Tutti gli interventi previsti, dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella L.R. n. 41/97, nella relazione geologica di supporto al P.R.G. ed individuate cartograficamente nella medesima carta di fattibilità; in particolare si vedano le tavole 11-12 dello "Studio geologico idrogeologico e geotecnico" e gli articoli 20-21 della relativa Relazione che sono riportati nell'allegato b delle presenti N.T.A..*

*Nella pianificazione attuativa e nei progetti esecutivi, vanno effettuate le indagini geognostiche di maggior dettaglio indicate dal D.M. dell'11/08/88; le strutture che prevedono lo stoccaggio o la circolazione di fluidi pericolosi vanno realizzate senza pregiudizio per la falda delle limitazioni e della vulnerabilità della stessa.*

**TITOLO II**  
**ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

## ART. 5 = Strumenti di Attuazione del P.R.G. Modalita' di intervento

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

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

### 5.1 = Piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata

(Piani Particolareggiati, Piani di Zona per Edilizia Economica e Popolare, Piani per Insediamenti Produttivi, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione, ecc.).

Ogni intervento urbanistico o edilizio all'interno delle zone espressamente indicate nelle presenti N.T.A. e negli elaborati di piano, purché ecceda i limiti specificati per le singole zone, è subordinato alla approvazione di un Piano Esecutivo, redatto a cura della Amministrazione Comunale o dei proprietari degli immobili interessati.

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

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

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

La posizione delle strade e delle aree per urbanizzazione secondaria espressamente localizzate nelle planimetrie di P.R.G. all'interno di un comparto subordinato a piano esecutivo, non è vincolante, e può essere modificata in sede di piano esecutivo.

Nei piani attuativi le aree per standard per le nuove costruzioni vanno dimensionate secondo i seguenti indici:

- a) per le zone residenziali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non può essere inferiore a 26,5 metri quadrati ogni 150 mc di volume edificabile, di cui almeno il cinquanta per cento destinato a verde ed attrezzature per il gioco e lo sport; ai fini della determinazione della superficie utile residenziale si fa riferimento agli articoli 2 e 3 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici);

- b) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali e' stabilita nella misura del dieci per cento della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attivita';
- c) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari e' stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B; di tali aree almeno la meta' deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; nel caso di insediamenti commerciali si applicano in ogni caso le norme del Regolamento Regionale n. 3/2001 per il settore del Commercio.
- d) nelle zone omogenee A e B di cui al decreto interministeriale 1444/1968, la dotazione minima obbligatoria di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, da reperirsi nei piani attuativi caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti esercizi di vicinato, e' pari al settantacinque per cento della superficie lorda del pavimento complessiva, fatto salvo quanto previsto per le funzioni commerciali.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, si tiene conto esclusivamente dell'aumento di capacita' insediativa residenziale risultante dalle possibilita' di incremento della volumetria o della superficie utile esistente, e dell'eventuale aumento di standard dovuto alla modifica delle destinazioni d'uso ed in particolare all'insediamento di nuove attivita' commerciali o terziarie.

Le aree per servizi vanno dimensionate secondo le norme di legge vigenti e le destinazioni previste dal piano esecutivo; esse devono essere previste e cedute all'interno dei confini del piano esecutivo secondo una quantita' non inferiore a quella indicata negli elaborati di P.R.G.; nel caso che l'area da cedere all'interno dei confini di P.L. abbia una superficie inferiore allo standard complessivo come sopra calcolato, l'area mancante va monetizzata o ceduta nelle apposite aree; nel caso che l'area da cedere all'interno dei confini di P.L. sia superiore allo standard complessivo, la parte eccedente deve essere acquistata dal Comune secondo costi, tempi e modalita' da definire in sede di convenzione.

Le dotazioni minime di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, determinate ai sensi dei commi precedenti sono reperite in conformita' ai seguenti criteri:

- a) ai fini dell'adempimento delle dotazioni minime, possono essere conteggiati:
  - i servizi e le attrezzature pubblici, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
  - i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformita' alle indicazioni contenute nel Piano comunale dei servizi, che assicurino lo svolgimento delle attivita' collettive cui sono destinati;
- b) i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime in misura corrispondente alla effettiva consistenza

- delle rispettive superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree pertinenziali;
- c) dalla quantificazione della dotazione di spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, sono comunque escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, ad eccezione delle aree attrezzate esistenti alla data di adozione del piano regolatore generale, nonché di quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

I piani esecutivi già approvati al momento dell'approvazione del presente P.R.G. potranno essere modificati, secondo le procedure di legge, su proposta dei privati interessati o su iniziativa della Amministrazione Comunale, ed adeguati alle presenti norme tecniche; nei casi in cui il P.R.G. preveda una modifica dei confini dei piani esecutivi vigenti, questi dovranno essere adeguati alle prescrizioni del presente P.R.G. ed alle relative norme di zona; prima della definitiva approvazione del piano esecutivo modificato potranno essere attuate quelle parti del piano esecutivo vigente che non siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.

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

Il Comune può approvare piani attuativi relativi alle zone A e B anche in variante del PRG e delle sue norme attuative, alle condizioni previste dall'art. 3 della Legge Regionale n. 19 del 9 maggio 1992.

Ai sensi dell'art. 16 della Legge Nazionale n. 179 del 17 febbraio 1992 e della Legge Regionale n. 9 del 12 aprile 1999, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il Comune promuove la formazione di programmi integrati di intervento, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e secondo le procedure previste dalle stesse leggi.

## 5.2 = Interventi diretti di trasformazione urbanistica

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica comprendono le opere che comportano modificazione delle costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e cambiamenti d'uso delle costruzioni.

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

Nel caso che gli interventi diretti di trasformazione edilizia attuati con opere edilizie prevedano un mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del fabbisogno di standard, ai sensi dell'art. 22 della legge R.L. n. 51/1975 come sostituito dall'art. 7 della Legge Regionale n. 1/2001, e secondo gli indici riportati nel precedente art. 5.1, l'area in aumento va ceduta nelle apposite aree previste dal PRG, o va monetizzata con un

importo corrispondente al valore economico dell'area da acquisire; in alternativa può essere ceduta un'altra area del territorio comunale dichiarata idonea dalla Amministrazione Comunale secondo valutazioni di propria convenienza.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, la verifica e l'eventuale cessione di aree standard vanno effettuati anche se la trasformazione non comporta la realizzazione di opere edilizie.

**TITOLO III**  
**ZONIZZAZIONE**

## ART. 6 = Zone territoriali omogenee

Il territorio e' suddiviso in zone omogenee individuate ai sensi del D.L. 2/4/1968 n. 1444.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della Legge Regionale n. 1/2001 per ogni singola zona omogenea sono indicate le destinazioni d'uso principali e quelle non ammissibili.

Ai sensi dell'art. n. 7 del Regolamento della Regione Lombardia n. 3 del 21.07.2000 nelle zone sotto descritte e' consentito l'insediamento di Esercizi di Vicinato, di Medie Strutture di Vendita, di Grandi Strutture di Vendita, e di Centri Commerciali secondo le specificazioni riportate nei successivi articoli relativi alle singole zone.

### 6.1 = Zone prevalentemente residenziali distinte in:

- Zone A: parti del territorio in cui si rileva la presenza di insediamenti di interesse storico e di pregio ambientale.  
Sono suddivise in:  
Zona A1: comprendente il centro storico del capoluogo;  
Zona A2: comprendente le aree di interesse storico ed ambientale al di fuori del centro storico del capoluogo.
- Zone B: parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e per le quali si prevedono interventi di consolidamento, completamento o trasformazione; sono suddivise in:  
Zone B1: comprendenti aree prevalentemente edificate prima del 1945, ma di scarso pregio ambientale, nelle quali e' ammesso l'intervento diretto;  
Zone B2: comprendenti aree prevalentemente edificate dopo il 1945, nelle quali e' ammesso l'intervento diretto;  
Zone B3: comprendenti aree libere o parzialmente edificate, da completare mediante intervento diretto in attuazione di strumenti esecutivi approvati o adottati al momento dell'adozione del presente P.R.G.
- Zone C: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali subordinati a pianificazione urbanistica esecutiva.

### 6.2 = Zone D destinate ad insediamenti produttivi:

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

- Zone D1: comprendenti insediamenti produttivi esistenti o in via di completamento, per i quali e' ammesso l'intervento diretto;
- Zone D2: comprendenti insediamenti produttivi di tipo commerciale, esistenti o di nuova costruzione, per i quali e' ammesso l'intervento diretto;

- Zone D3: comprendenti aree libere o parzialmente edificate, da completare mediante intervento diretto in attuazione di strumenti esecutivi approvati o adottati al momento dell'adozione del presente P.R.G.;
- Zone D4: comprendente l'area dell'ex-Zuccherificio;
- Zona D5: comprendente l'area destinata ad attivita' agroalimentari in localita' Arginino;
- Zone D6: comprendenti aree di espansione per nuovi insediamenti di tipo artigianale, industriale e commerciale, per le quali e' obbligatorio l'intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva;
- Zone D7: comprendenti aree di espansione prevalentemente destinate a nuovi insediamenti di tipo commerciale, per le quali e' obbligatorio l'intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva;

6.3 = Zone E: parti di territorio destinate all'attivita' produttiva agricola, all'interno delle quali sono individuati:

- gli edifici o nuclei edilizi utilizzati per insediamenti residenziali non connessi con la conduzione dell'azienda (Zone B4);
- i complessi e gli edifici isolati di particolare interesse storico-artistico-ambientale;
- le zone destinate ad allevamenti intensivi e ad insediamenti per la lavorazione, la conservazione ed il commercio di prodotti agricoli o comunque connessi con l'attivita' agricola (Zone D8);
- gli insediamenti artigianali o commerciali esistenti (Zone D9);
- le zone per serre e coltivazioni agricole specializzate; - le zone di interesse archeologico.

6.4 = Zone F: parti di territorio destinate ad attrezzature di interesse pubblico all'interno delle quali sono individuate:

- Zone F1: zone per servizi pubblici di interesse comunale;
- Zone F2: zone per servizi pubblici di interesse territoriale.

6.5 = Zone per servizi ed impianti tecnologici

6.6 = Zone speciali comprendenti:

- zona per produzione di energia
- cave e depositi di inerti

6.7 = Zone destinate alla viabilita' comprendenti:

- aree stradali
- aree per impianti ferroviari.

6.8 = Zone con vincolo di non edificabilita', comprendenti le zone di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, fluviale.

## ART. 7 = Prescrizioni per le zone prevalentemente residenziali

Nelle zone prevalentemente residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- a) residenza e locali accessori;
- b) attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente agli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di Vendita con le seguenti limitazioni:
  - attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente agli Esercizi di Vicinato per le zone tipo A1 e A2;
  - attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente agli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di vendita esclusivamente alimentari o Misto con prevalenza alimentare sino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita per le zone B1 e B2;
  - attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente agli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di vendita esclusivamente alimentari o Misto con prevalenza alimentare sino ad un massimo di 500 mq di superficie di vendita per le zone B3;
  - attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente agli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di vendita sia alimentari che non alimentari sino ad un massimo di 500 mq di superficie di vendita per le zone C;
- c) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- d) depositi di materiali non nocivi o pericolosi;
- e) laboratori artigianali con superficie utile non superiore a mq. 300, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, e comunque ritenute incompatibili con la residenza;
- f) uffici pubblici e privati;
- g) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli con esclusione di qualunque destinazione che risulti incompatibile con la funzione residenziale della zona.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- gli insediamenti commerciali di dimensione superiore a quella indicata;
- i laboratori artigianali ed i locali per attività produttive in genere con superficie utile complessiva superiore a mq 300; le attività insalubri di prima e seconda classe ai sensi del decreto del Ministero della Sanità 2 marzo 1987; sono ammesse in ogni caso le attività di artigianato di servizio.

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

### 7.1 = Zone A: norme generali

Le zone A comprendono il centro storico di Sermide ed altri insediamenti di interesse storico, artistico o naturale; per tali zone vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche aventi lo scopo di garantirvi la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne.

Le opere ammesse all'interno di tali zone, ed eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono classificabili secondo le seguenti definizioni:

- a) restauro monumentale: comprende tutti gli interventi che sono necessari per garantire la conservazione e la utilizzazione dei complessi edilizi, delle strutture, degli ambienti che hanno particolari valori storici, artistici, architettonici ed ambientali; esso prevede:
- il mantenimento ed il restauro dei fronti interni ed esterni, delle coperture e degli apparati decorativi;
  - il mantenimento dell'impianto strutturale, tipologico e distributivo originale, con il restauro ed il ripristino degli ambienti interni significativi;
  - l'eventuale ricostruzione delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio;
  - il consolidamento o la parziale sostituzione, con tecniche e materiali omogenei alle strutture dell'edificio, delle parti non recuperabili;
  - l'eliminazione delle aggiunte prive di interesse storico artistico innestate senza omogeneità sui corpi edilizi originali;
  - il ripristino degli spazi liberi interni ed esterni che formano parte integrante dell'edificio;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili alle esigenze d'uso.

Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio e con l'ambiente circostante.

- b) risanamento conservativo: comprende gli interventi rivolti a conservare ed utilizzare gli organismi edilizi significativi e rappresentativi dell'architettura storica locale; esso prevede:
- il mantenimento dei fronti interni ed esterni, delle coperture e dell'apparato decorativo, con l'uso di materiali conformi a quelli esistenti;
  - la conservazione ed il rispetto dell'impianto strutturale e distributivo esistente, la sua eventuale razionalizzazione ed integrazione con nuovi elementi distributivi che non snaturino comunque i valori originari dell'edificio;
  - la conservazione degli androni, degli atrii comuni, dei portici e delle logge esistenti nonché degli ambienti di particolare pregio artistico;
  - il consolidamento, tendente ad integrare con strutture e materiali conformi agli originali, degli elementi architettonici ammalorati ma recuperabili;
  - l'eliminazione delle superfetazioni estranee all'organismo senza recupero di volume;
  - il recupero dei rustici e dei fabbricati minori;
  - l'adeguamento tecnologico e funzionale con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
  - la salvaguardia e la riqualificazione degli spazi liberi esistenti, con materiali e sistemazioni omogenee alla zona.
- c) ristrutturazione edilizia: comprende gli interventi rivolti a conservare e modificare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in parte

diverso dal precedente conservandone le caratteristiche planivolumetriche, costruttive ed architettoniche; essa prevede:

- la conservazione dei muri esterni, della sagoma planivolumetrica complessiva e dei caratteri delle facciate, in modo particolare di quelle prospicienti gli spazi pubblici (ordine delle bucatore, elementi stilistici principali, proporzioni tra vuoti e pieni, ecc.);
- il mantenimento dei caratteri dell'impianto strutturale e distributivo esistente e le sue riforme indispensabili alle nuove forme d'uso (orditura dei muri principali, elementi fondamentali di distribuzione, ordine dei solai e delle coperture, ecc.);
- la conservazione dei caratteri volumetrici, ubicazionali, e stilistici generali degli androni, degli atrii comuni, e delle logge e dei portici;
- il consolidamento, il ripristino, la sostituzione e l'integrazione degli elementi distributivi;
- l'eliminazione o la modifica delle parti ammalorate irrecuperabili e la loro sostituzione con nuovi elementi;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici necessari;
- la salvaguardia e la sistemazione degli spazi liberi esistenti con materiali e soluzioni omogenee alla zona.

d) demolizione e ricostruzione analoga: concerne quegli edifici privi di particolari pregi architettonici che possono essere demoliti e che comunque, per il loro interesse morfologico, vanno ricostruiti nel rispetto di alcuni elementi generali degli edifici preesistenti, ossia in base alle seguenti norme:

- la costruzione deve rispettare gli allineamenti e l'altezza degli edifici preesistenti almeno per le parti affaccianti su spazi pubblici, con la possibilità di apportarvi solo le modifiche necessarie per razionalizzarne l'impianto, per liberarlo da superfetazione disomogenee o per adeguarlo alle vigenti norme edilizie;
- la ricostruzione deve rispettare la dimensione e la forma degli spazi liberi preesistenti con le razionalizzazioni indispensabili. In tale ambito rientra anche la ricostruzione di edifici demoliti per eventi bellici, a completamento di cortine stradali di interesse ambientale.

e) nuova costruzione: comprende tutti gli altri interventi ex novo che non sono sottoposti a vincolo di impianto o tipo-morfologici ma solo a quelli quantitativi di densità, altezze, distanze, ecc.

All'interno delle zone A vengono prescritti per ogni edificio i tipi di interventi consentiti secondo le modalità precedentemente definite, in base alle seguenti classificazioni:

- RE-organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione e restauro;
- RC-organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento conservativo;
- RI-organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione;

- RA-organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione analoga;
- RIC-organismi edilizi preesistenti e demoliti per eventi bellici, di cui e' ammessa la ricostruzione secondo la sagoma preesistente e documentabile;
- NC-organismi in cui sono ammessi tutti i tipi di intervento compresa la demolizione e la nuova costruzione difforme dalla precedente.

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

Gli organismi RI per i quali, a causa della loro condizione statico-strutturale, documentata con perizia statica di un tecnico laureato abilitato, non e' possibile procedere con sicurezza alle opere di ristrutturazione, possono essere demoliti nelle parti fatiscenti rifatti nello stesso modo, nel rispetto dei criteri fissati dal tipo di intervento consentito; per gli edifici RE, RC non sono consentite demolizioni se non nei limiti previsti dai tipi di intervento.

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

La zona A comprende le zone A1 e A2.

Nelle zone A1 e A2, e nei complessi di interesse storico-artistico-ambientale individuati negli elaborati di P.R.G. al di fuori dei centri abitati, si applicano le seguenti norme:

- a) in caso di interventi edilizi subordinati a comunicazione, autorizzazione o concessione il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia o le Autorita' competenti in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico e delle bellezze naturali, puo' imporre l'uso di particolari colori, materiali o tecniche costruttive tradizionali, e la sostituzione o modifica di elementi architettonici e decorativi o di materiali che siano in contrasto o pregiudichino le caratteristiche e la qualita' degli ambienti e degli edifici di interesse artistico, storico o naturale;
- b) negli stessi casi, ed in particolare per gli interventi che interessino le facciate degli edifici, il Sindaco puo' subordinare l'esecuzione delle opere edilizie alla esecuzione ed approvazione di una adeguata campionatura dei materiali e colori previsti;
- c) allo scopo di coordinare gli interventi sopra definiti l'Amministrazione puo' adottare particolari normative che stabiliscano i tipi di colori, materiali e tecniche costruttive ammessi a seconda degli edifici e dei tipi di intervento.

Nelle zone A sono consentiti esclusivamente gli Esercizi di Vicinato; gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione; per tali interventi si applicano le norme di seguito indicate.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano verrà calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto edilizio ed urbano di dette zone.

Ai sensi dell'art.3, terzo comma, lettera g) della L.R. n°14/1999 è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi con apposita Convenzione tra le parti.

Così come previsto dal Regolamento Regionale n°3/2000 al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa di mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.8 della L.R. n°60/1977. Al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

## 7.2 = Zona A1

La Zona A1 e' definita zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5.9.1978 n. 457.

In questa zona sono ammessi per ogni edificio o organismo edilizio i tipi di intervento indicati negli appositi elaborati di piano.

Nel caso di demolizione e ricostruzione analoga di edifici esistenti, e di ricostruzione di organismi edilizi preesistenti e demoliti per eventi bellici, l'edificio ricostruito deve avere una superficie lorda complessiva non superiore a quella dell'edificio preesistente, con esclusione delle parti aggiuntive piu' recenti e priva di valore storico, artistico e ambientale.

Nelle zone contraddistinte dal simbolo NC sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, nonché demolizione e nuova costruzione nel rispetto delle seguenti norme:

- If massimo = 3 mc/mq., calcolato sull'area contraddistinta dal simbolo, tenendo conto degli edifici esistenti da conservare; nel caso che gli edifici esistenti abbiano un volume superiore a quello previsto dalla presente norma, e' ammesso il mantenimento del volume esistente o la ricostruzione di un volume equivalente, senza tener

- conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale;
- l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Le aree scoperte appositamente indicate negli elaborati di piano come aree scoperte inedificabili e come giardini e parchi non possono essere edificate; le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo; in tali aree e' ammessa la realizzazione di elementi architettonici e costruzioni aperte di carattere decorativo quali fontane, pergolati, portici ecc., e locali di ricovero attrezzi di modesta entità nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti.

Gli elementi architettonici isolati o continui di particolare interesse ed individuati negli elaborati di piano, quali pozzi, portali, muri di cinta, padiglioni, ecc., devono essere conservati sul posto ed oggetto di adeguata manutenzione.

Gli interventi edilizi, che comportano nuove costruzioni e interventi di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati alla approvazione di piani attuativi o di concessione edilizia convenzionata ai sensi della legislazione vigente; i piani attuativi possono essere redatti a cura dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari degli immobili interessati, e possono interessare una sola unita' immobiliare, purché la documentazione allegata sia estesa ad un intorno adeguato; di norma i piani attuativi devono rispettare i tipi di intervento prescritti negli elaborati di P.R.G.; tali piani potranno tuttavia prevedere tipi di intervento diversi, sulla base di una documentazione idonea che dimostri il rispetto dei valori storico-artistici degli edifici interessati e la congruenza della soluzione proposta con l'ambiente circostante; in ogni caso le modifiche dei tipi di intervento non devono interessare edifici contraddistinti con il simbolo RE nonché le aree scoperte con alberature di alto fusto, e non devono comportare aumento delle superfici e dei volumi edificabili, oltre a quanto ammesso dalle norme precedenti.

In mancanza di piano attuativo o di concessione edilizia convenzionata possono essere realizzati i seguenti interventi, purché conformi alle norme precedentemente definite:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione anche con aumento della superficie utile;
- demolizione e ricostruzione a parità di volume e con sagoma analoga a quella esistente (ricostruzione analoga)
- cambio di destinazione d'uso, anche con esecuzione di opere;
- realizzazione una tantum di locali rustici o autorimesse di superficie complessiva non superiore a mq 15 per ogni unita' edilizia;
- utilizzazione di sottotetti anche con modifica delle coperture.

### 7.3 = Zone A2

Comprendono gli insediamenti di interesse storico, artistico o naturale, situati al di fuori del centro storico di Sermide ma all'interno dei centri abitati; in tali zone sono ammessi i tipi di intervento indicati negli appositi elaborati di piano, secondo le norme previste al precedente art. 7.1 per le zone A in generale, ed all'art. 7.2 per le zone A1 in particolare.

Oltre a quanto già previsto in tali articoli, nelle zone contraddistinte con il simbolo NC sono ammessi comunque ampliamenti "una tantum" degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti norme:

- gli ampliamenti devono avere volume non superiore al 20% del volume delle costruzioni esistenti alla data di approvazione del P.R.G.;
- essi devono essere risolti architettonicamente in modo congruente con le caratteristiche degli edifici esistenti e devono di norma interessare gli spazi appositamente individuati negli elaborati di piano; in ogni caso la nuova costruzione non deve comportare abbattimento di alberature di alto fusto.

Tutti gli interventi possono essere realizzati mediante intervento diretto, purché siano rispettati i tipi di intervento previsti negli elaborati di piano; tali tipi di intervento possono essere modificati mediante piano di recupero redatto ai sensi della legislazione vigente; in ogni caso le modifiche dei tipi di intervento non devono interessare edifici contraddistinti con il simbolo RE, nonché le aree scoperte con alberature di alto fusto, e non devono comportare aumento delle superfici e dei volumi edificabili, oltre a quanto ammesso dalle norme precedenti.

#### 7.4 = Zone B

Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.

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

Nelle zone B1 e B2 sono consentiti esclusivamente gli Esercizi di Vicinato sino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita o Medie Strutture di Vendita a carattere alimentare o Misto con prevalenza alimentare sino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita così come al D.to Lgs. N°114/98; nelle zone B3 sono consentiti altresì esclusivamente gli Esercizi di Vicinato sino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita o Medie Strutture di Vendita a carattere alimentare o Misto con prevalenza alimentare sino ad un massimo di 500 mq di superficie di vendita.

Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano verrà calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto edilizio ed urbano di dette zone.

Ai sensi dell'art.3, terzo comma, lettera g) della L.R. n°14/1999 è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del

50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi con apposita Convenzione stipulata fra le parti.

Così come previsto dal Regolamento Regionale n°3/2000 al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa di mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.8 della L.R. n°60/1977.

Al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere esterne di arredo urbano, verranno definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

#### 7.5 = Zone B1

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

- $I_f = 3 \text{ mc/mq.}$
- $R_c = 0,6 \text{ mq/mq.}$
- numero massimo di piani utili fuori terra: 3, con altezza massima di m. 10.50.

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

Nel caso di comprovate esigenze connesse all'adeguamento delle altezze interne alle norme igieniche vigenti, alla realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici, alla realizzazione di opere di adeguamento igienico e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, e' ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.; tale ampliamento e' ammesso anche nel caso che il volume esistente o quello in progetto comportino un indice fondiario superiore a quello previsto dal presente articolo.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo, e di norma devono svilupparsi in continuita' con gli edifici esistenti; in ogni caso devono essere rispettate le norme sulle distanze previste dalle presenti N.T.A.

#### 7.6 = Zone B2

Le Zone B2 comprendono le zone prevalentemente edificate dopo il 1945.

In tali zone sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e costruzione, nuova costruzione, mediante intervento diretto, nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_f = 2 \text{ mc/mq.}$
- $RC = 0,5 \text{ mq/mq.}$
- numero massimo di piani utili fuori terra: 3 con un'altezza massima di mt. 10 50.

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

Nel caso di comprovate esigenze connesse all'adeguamento delle altezze interne alle norme igieniche vigenti, alla realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici, alla realizzazione di opere di adeguamento igienico e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, e' ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.; tale ampliamento e' ammesso anche nel caso che il volume esistente o quello in progetto comportino un indice fondiario superiore a quello previsto dal presente articolo; devono in ogni caso essere rispettate le norme sulle distanze previste dalle presenti N.T.A.

*Gli interventi di carattere insediativo o infrastrutturale che interessano l'ambito A nella tav. 3/5 (Moglia) sono subordinati alla predisposizione da parte dei soggetti privati proponenti di uno Studio di compatibilita' paesistico-ambientale, nel quale vengono esaminati gli aspetti dell'inserimento nello specifico contesto, e delle eventuali misure di mitigazione e/o di compensazione che si evidenziassero come opportune. Nel caso specifico (di completamento residenziale) tale Studio di compatibilita' puo' essere presentato in fase di richiesta del Permesso di Costruzione, ferme restando le indicazioni contenute nell'art. 32 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. relativo ai contenuti ed alle procedure di valutazione dello Studio.*

### 7.7 = Zone B3

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

Nei casi previsti dagli elaborati di P.R.G., i piani esecutivi vigenti devono essere modificati nel rispetto del perimetro definito dal P.R.G. fermi restando gli indici e le destinazioni previste dal piano esecutivo vigente; in tutti gli altri casi, i piani esecutivi vigenti possono essere modificati secondo le procedure di legge, purché non sia modificata la capacita' insediativa complessiva ed il dimensionamento delle aree per servizi pubblici.

E' in ogni caso ammesso raggiungere un rapporto di copertura  $RC = 0,5 \text{ mq/mq.}$

### 7.8 = Zone C

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

- a) indice medio di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq. nel capoluogo; 1,5 mc/mq. nelle frazioni; il piano esecutivo potrà prevedere indici di fabbricabilità fondiaria differenziati nei diversi lotti, fermo restando il rispetto dell'indice medio di fabbricabilità calcolato sul complesso dei lotti edificabili;
- b) numero di piani utili fuori terra non superiore a 4 nel capoluogo e con un'altezza massima di ml. 13.00; non superiore a 3 nelle frazioni con un'altezza massima di mt. 10,50;
- c) le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute o monetizzate secondo le disposizioni dell'art. 5.1 delle presenti N.T.A.

Per le attività commerciali nelle zone C sono consentiti esclusivamente gli Esercizi di Vicinato sino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita o Medie Strutture di Vendita a carattere alimentare o Misto con prevalenza alimentare sino ad un massimo di 500 mq di superficie di vendita.

## ART. 8 = Prescrizioni per le zone destinate ad insediamenti produttivi

### 8.1 = Zone D1

Comprendono le zone prevalentemente utilizzate per insediamenti produttivi; in tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici e amministrativi, con esclusione di attività moleste, dannose o inquinanti;
- depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione, Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita sia alimentari che non alimentari fino ad una superficie di vendita massima di 1.500 mq;
- uffici pubblici e privati;
- attrezzature per l'ospitalità e la ricreazione;
- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore a 1/3 del volume edificato complessivo, con un massimo non superabile di 1000 mc; in ogni caso le costruzioni residenziali non devono essere costruite prima delle costruzioni destinate ad attività produttive.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- nuove abitazioni non connesse con l'attività produttiva;
- nuovi insediamenti di attività insalubri di prima classe;
- insediamenti commerciali di tipo e dimensione eccedente quelli indicati

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

- $I_f = 3 \text{ mc/mq}$ .
- $R_c = 0,6 \text{ mq/mq}$ .
- altezza massima = m. 10.00 con possibili eccezioni per volumi tecnici e impianti tecnologici, o per gli edifici esistenti.

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

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

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

### 8.2 = Zone D2

Comprendono le zone prevalentemente utilizzate per insediamenti produttivi di carattere commerciale; in tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo, all'ingrosso o al dettaglio con l'attivazione di Esercizi di Vicinato, Medie strutture di Vendita sia alimentari che non alimentari fino ad una superficie massima di vendita di 1.500 mq, Grandi superfici di Vendita con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq;
- uffici pubblici e privati;
- attrezzature per l'ospitalità e la ricreazione;
- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda; per ciascun lotto il volume complessivo delle abitazioni non deve essere superiore ad 1/3 del volume edificato complessivo, con una massimo non superabile di 1.000 mc; in ogni caso le costruzioni residenziali non devono essere costruite prima delle costruzioni destinate ad attività produttive.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- nuove abitazioni non connesse con l'attività produttiva;
- nuovi insediamenti di attività insalubri di prima classe;
- insediamenti commerciali di tipo e dimensione eccedente quelli indicati.

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

- dimensione minima del lotto = mq 2.000
- $I_f = 3$  mc/mq.
- $R_c = 0,6$  mq/mq.
- altezza massima = m. 10.00 con possibili eccezioni per volumi tecnici e impianti tecnologici o per gli edifici esistenti.

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

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

### 8.3 = Zone D3

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

In dette zone sono ammessi depositi, magazzini ed attrezzature per l'esposizione, Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita sia

alimentari che non alimentari fino ad una superficie di vendita massima di 1.500 mq.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- nuove abitazioni non connesse con l'attività produttiva;
- nuovi insediamenti di attività insalubri di prima classe;
- insediamenti commerciali di tipo e dimensione eccedente quelli indicati.

Nei casi previsti dagli elaborati di P.R.G., i piani esecutivi vigenti devono essere modificati nel rispetto del perimetro definito dal P.R.G., fermi restando gli indici e le destinazioni previste dal piano esecutivo vigente; in tutti gli altri casi, i piani esecutivi vigenti possono essere modificati secondo le procedure di legge, purché non sia modificata la capacità insediativa complessiva ed il dimensionamento delle aree per servizi pubblici.

#### 8.4 = Zona D4

Comprende la zona interessata dalle costruzioni ed aree libere dell'ex-Zuccherificio; in tali zone sono ammesse le destinazioni previste dall'art. 8.1 per le zone D1 secondo le norme previste nello stesso articolo, con le seguenti modifiche e precisazioni:

- depositi, magazzini ed attrezzature per l'esposizione, Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita sia alimentari che non alimentari fino ad una superficie di vendita massima di 1.500 mq, Grandi Strutture di Vendita con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq e Centri Commerciali;
- il volume complessivo realizzabile può essere calcolato sull'intero lotto, o separatamente sui lotti risultanti da eventuali successivi frazionamenti, tenendo conto anche delle costruzioni esistenti sul lotto di riferimento alla data di approvazione del presente P.R.G.;
- è facoltà dell'Amministrazione Comunale di subordinare gli interventi edilizi o urbanistici eccedenti la ristrutturazione senza modifica di volume alla approvazione di un piano esecutivo di iniziativa privata o pubblica esteso all'intero comparto o a una parte omogenea.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- nuove abitazioni non connesse con l'attività produttiva;
- nuovi insediamenti di attività insalubri di prima classe;
- insediamenti commerciali di tipo e dimensione eccedente quelli indicati.

Attualmente il sito è inserito nell'anagrafe dei siti da bonificare di cui al comma 12°, art. 17 del D.Lgs. 22/97 s.n. 1; pertanto ogni intervento interessante l'area in questione deve essere comunicato alla Direzione Generale del Servizio Risorse Idriche e Servizi di pubblica utilità della Regione Lombardia.

#### 8.5 = Zona D5

Comprende la zona per insediamenti produttivi prevista in localita' Arginino ed espressamente destinata alla realizzazione del centro agro-alimentare-industriale, e delle attivita' e servizi connessi.

Le funzioni ammesse in tale zona sono le seguenti:

- mercato all'ingrosso; - servizi generali (hotel, Esercizi di Vicinato con superficie di vendita non superiore ai 150 mq, sale riunione, sale esposizione, uffici amministrativi, ecc.);
- impianti frigoriferi con annesso sale di lavorazione;
- magazzini di stoccaggio per merci varie;
- industrie di trasformazione con annessi magazzini di stoccaggio;
- abitazioni per il personale di custodia.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- nuove abitazioni non connesse con l'attivita' produttiva;
- nuovi insediamenti di attivita' insalubri di prima classe;
- insediamenti commerciali di tipo e dimensione eccedente quelli indicati.

In tale zona gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione urbanistica esecutiva estesa all'intero comparto o limitata ad una parte, nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f$  medio = 3 mc/mq.; il piano esecutivo potra' prevedere indici di fabbricabilita' fondiaria differenziati nei diversi lotti, fermo restando il rispetto dell'indice medio di fabbricabilita' calcolato sul complesso dei lotti edificabili;
- altezza massima: 13 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute per intero all'interno del comparto.

#### 8.6 = Zone D6

Comprendono le zone di espansione per nuovi insediamenti di tipo artigianale, commerciale o industriale; in tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- depositi, ed attrezzature di esposizione e vendita all'ingrosso e al dettaglio con l'insediamento di Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita sia alimentari che non alimentari fino ad una superficie di vendita massima di 1.500 mq, Grandi Strutture di Vendita con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq;
- uffici pubblici e privati; attrezzature per l'ospitalita' e la ricreazione;
- abitazioni in numero di non piu' di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del titolare e del custode dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore ad 1/3 del volume edificato complessivo, con un massimo di 1000 mc.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- abitazioni non connesse con l'attività produttiva, o aventi caratteristiche superiori a quelle indicate;
- attività insalubri di prima classe non dotate di speciali cautele atte a non recare nocimento all'ambiente;
- insediamenti commerciali di tipo e dimensione eccedente quelli indicati

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

- If medio = 3 mc/mq.; il piano esecutivo potrà prevedere indici di fabbricabilità fondiaria differenziati nei diversi lotti, fermo restando il rispetto dell'indice medio di fabbricabilità calcolato sul complesso dei lotti edificabili;
- altezza massima: 13 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute o monetizzate secondo le disposizioni dell'art. 5.1 delle presenti N.T.A.

Nel caso che sia prevista la realizzazione di Medie e Grandi Strutture di Vendita, la convenzione con i lottizzanti deve prevedere la verifica e l'eventuale adeguamento delle infrastrutture viarie di accesso ai nuovi insediamenti, anche se esterne al perimetro del comparto, a cura e spese dei lottizzanti

#### 8.6bis = Zona D6 in località Arginino

Comprendono le zone di espansione in località Arginino per nuovi insediamenti artigianali o industriali: in tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- uffici pubblici e privati;
- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del titolare e del custode dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore ad 1/3 del volume edificato complessivo, con un massimo di 1000 mc.

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

- If medio: 3 mc/mq: il piano esecutivo potrà prevedere indici di fabbricabilità fondiaria differenziati nei diversi lotti, fermo restando il rispetto dell'indice medio di fabbricabilità calcolato sul complesso dei lotti edificabili;
- altezza massima: 13 m, con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute secondo le disposizioni dell'art. 5.1 delle presenti N.T.A.

Nel caso che sia prevista la realizzazione di Medie e Grandi Strutture di Vendita, la convenzione con i lottizzanti deve prevedere la verifica e l'eventuale adeguamento delle infrastrutture viarie di accesso ai nuovi

insediamenti, anche se esterne al perimetro del comparto, a cura e spese dei lottizzanti

### 8.7 = Zone D7

Comprendono le zone di espansione per nuovi insediamenti di tipo residenziale e commerciale; in tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi ed attrezzature di esposizione e vendita all'ingrosso e al dettaglio con l'insediamento di Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita sia alimentari che non alimentari fino ad una superficie di vendita massima di 1.500 mq;
- uffici pubblici e privati;
- attrezzature per l'ospitalità e la ricreazione;
- abitazioni per non più del 40% del volume complessivo.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- nuove abitazioni non connesse con l'attività produttiva;
- nuovi insediamenti di attività artigianali o industriali;
- insediamenti commerciali di tipo e dimensione eccedente quelli indicati.

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

- $I_f$  medio = 2,0 mc/mq.; il piano esecutivo potrà prevedere indici di fabbricabilità fondiaria differenziati nei diversi lotti, fermo restando il rispetto dell'indice medio di fabbricabilità calcolato sul complesso dei lotti edificabili.
- altezza massima: 13 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute o monetizzate secondo le disposizioni dell'art. 5.1 delle presenti N.T.A.

## ART. 9 = Prescrizioni per le zone agricole E

### 9.1 = Costruzioni ad uso agricolo

Nelle zone destinate all'attività agricola sono ammessi edifici con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze per l'imprenditore agricolo e per i lavoratori occupati nell'azienda;
- b) attrezzature per il deposito e la lavorazione e la conservazione di attrezzi e prodotti per l'agricoltura;
- c) allevamenti di bestiame, purché alimentati prevalentemente con prodotti agricoli provenienti dai fondi di pertinenza.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 non sono ammesse attività non connesse con la conduzione dei fondi agricoli, salvo quanto detto al successivo art. 9.2 per le costruzioni esistenti.

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

- 1)  $I_f$  per costruzioni residenziali = mc. 0,03;  
 $R_c$  massimo per attrezzature produttive = 0,10 mq/mq.; nel caso che  $I_f$  e  $R_c$  degli edifici esistenti, calcolati separatamente per ogni destinazione, siano superiori a quelli massimi consentiti, è possibile mantenere gli stessi indici anche in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici.
- 2) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quelle esistenti nel territorio agricolo circostante, e comunque non superiore a ml. 10,00 tranne che per silos e volumi tecnici;
- 3) i nuovi edifici devono essere esclusivamente di pertinenza dell'azienda, e devono essere vincolati a tale destinazione per almeno dieci anni dal loro completamento;
- 4) il volume edificabile va calcolato sull'intera area dell'azienda agricola anche se formata da più appezzamenti non contigui tra loro o situati in comuni contermini; è ammesso il calcolo del volume edificabile su terreni di aziende diverse solo nel caso di costruzioni realizzate da associazioni di imprenditori agricoli, e limitatamente alle aziende degli imprenditori associati;
- 5) in ogni fase il volume delle costruzioni destinate ad abitazioni per gli addetti dell'attività agricola non deve essere superiore al 50% del volume complessivo degli edifici facenti parte dell'azienda;
- 6) le nuove costruzioni devono di norma sorgere entro una distanza massima di 100 metri dalle costruzioni della stessa proprietà, esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.; sono ammesse deroghe solo quando non sia possibile rispettare tale norma per i seguenti motivi:
  - rispetto di distanze minime imposte da norme del Regolamento d'Igiene;
  - dimensione complessiva dell'intervento di nuova costruzione;
  - disposizione dell'area di proprietà;
  - spostamento di aziende agricole dai centri abitati;

- 7) le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli allineamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature esistenti di particolare interesse ambientale;
- 8) contemporaneamente alla realizzazione della nuova costruzione un'area equivalente al doppio della superficie complessiva dell'intervento deve essere piantumata con alberature di alto fusto e vincolata a tale destinazione; in alternativa possono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 5 mq. di superficie di progetto.

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

Nelle zone agricole e' ammessa la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di edifici esistenti contenenti impianti tecnologici al servizio dell'agricoltura (impianti di sollevamento acqua, irrigazione, ecc.); in questo caso e' ammessa anche la realizzazione di un alloggio per il custode.

#### 9.2 = Norme particolari per le costruzioni esistenti

Ai sensi dell'art. 52 e 62 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G. e che non siano piu' utilizzati per la conduzione dell'azienda da almeno cinque anni sono ammessi i seguenti interventi finalizzati al recupero ed al riutilizzo degli edifici:

– interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro, risanamento

conservativo e ristrutturazione;

ampliamento di edifici unifamiliari, in misura non superiore al 20% del volume esistente alla data di adozione della variante n. 2 al P.R.G.;

– modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;

– realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della

installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

Gli edifici esistenti non piu' utilizzati in funzione della conduzione di fondi agricoli, ed appositamente individuati negli elaborati di P.R.G.(Zone B4), possono essere oggetto di interventi di risanamento e ristrutturazione, nonche' di ampliamenti una tantum per non piu' del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G, con un massimo di 300 mc. per

ogni edificio; nel caso di complessi edilizi formati da più edifici, l'ampliamento è ammesso per ogni singolo edificio, e non può essere cumulato o trasferito; gli ampliamenti possono essere realizzati anche in fasi distinte.

Tutti gli interventi da realizzarsi su edifici esistenti siano essi non più utilizzati in funzione della conduzione di fondi agricoli, ed appositamente individuati negli elaborati di P.R.G.(Zone B4), o funzionali alla conduzione dei fondi, debbono essere realizzati nel rispetto delle norme tipologiche sottoriportate:

1) le costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti, gli orientamenti, i tracciati, i versanti e le direzioni d'accesso agli edifici, gli impianti morfologici e tipologici degli insediamenti preesistenti, inserendosi in modo architettonicamente corretto ed adeguato rifacendosi per quanto possibile alle tipologie, ai particolari edilizio - architettonici ed alle sagome edilizie tradizionali o preesistenti, perseguendo complessivamente una percezione paesaggistica di sostanziale conservazione, recupero e riproposizione delle masse volumetriche tradizionali e componenti gli impianti originali delle corti, salvaguardando gli spazi liberi aperti di definizione delle corti medesime, in particolare quelli interni, salvaguardando le aie e le alberature esistenti e, nel caso di assenza di alberature o di estirpazione di essenze minori o di scarsa importanza ai fini paesaggistico-ambientali, concordando con le autorità comunali congrue nuove piantumazioni, contestualmente al rilascio dei relativi permessi di costruire o presentazione di denunce d'inizio attività;

2) per quanto possibile e salvo diverse dimostrazioni, sono inoltre da adottarsi i seguenti criteri ed accorgimenti, in particolare in caso di interventi edilizi sul patrimonio edilizio preesistente:

- qualora vi sia preesistenza di archi e volte, questi sono da ripristinarsi o riproporsi come sono da conservare, ripristinare o riproporsi, per quanto possibile, distribuzione e dimensione delle forometrie preesistenti;

- i corpi tecnici (per esempio a causa dell'inserimento di ascensori e montacarichi) che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura non sono consentiti, fatta esclusione di comignoli, antenne o simili;

- non sono generalmente ammessi sfalsamenti delle falde dei tetti di copertura, nonché la formazione di terrazzi all'esterno del profilo di falda, inoltre debbono essere adottate le pendenze dei tetti caratteristiche della zona, i manti di copertura dovranno essere tendenzialmente in coppi o comunque in cotto e i canali di gronda in rame;

- per quanto concerne la finitura dei paramenti esterni degli edifici è preferibile che complessivamente risulti una completa realizzazione e comunque una netta prevalenza di parti intonacate; tuttavia la realizzazione di murature e paramenti in mattoni facciavista è ammessa in una percentuale minima legate esclusivamente alle letture delle preesistenze, salvo diverso puntuale provvedimento della Commissione Edilizia e di Ornato;

- le tinteggiature esterne devono essere effettuate con tinte tradizionali, con esclusione di rivestimenti plastici o simili, utilizzando obbligatoriamente rivestimenti che consentano la traspirazione delle murature, quali

tinteggiature a calce, silicati o simili; i colori da usarsi devono comunque essere concordati con l'Amministrazione Comunale;

- gli elementi in ferro, quali inferriate, ringhiere, cancelli, ecc. devono essere conservati o, per quanto possibile, riproposti;

- nel caso si presentino elementi architettonici e decorativi vari di rilievo, quali cornicioni, capitelli, zoccoli, camini, abbaini, pozzi in pietra, forni, colonne, pavimentazioni esterne in cotto, ecc. o quali affreschi, lapidi, edicole, statue o statuette votive, pietre con datazioni, meridiane, fontane, muri di recinzione in mattoni e tutti gli elementi tipici tradizionali della civiltà contadina locale, questi vanno per quanto possibile ripristinati, salvaguardati o eventualmente riproposti;

- la chiusura e le recinzioni delle corti e degli insediamenti edificati è ammessa mediante la formazione di siepi, muri o muretti lasciati a vista o intonacati, di natura e disegno semplice in armonia a quelli tradizionalmente presenti sul territorio locale, eventualmente con sovrapposte reti metalliche tese su montanti in ferro o cancellate a disegno semplice, perlo più essenzialmente costituite da una serie di aste in ferro verticali (vedasi anche art 35 e art 45 del Regolamento Edilizio Comunale);

- per le pavimentazioni delle aree di pertinenza non è ammesso l'uso dell'asfalto, ed è preferibile l'utilizzo di pavimentazioni drenanti;

3) al fine di dimostrare e verificare le condizioni di cui ai precedenti punto 1) e 2) potrà risultare opportuno, a richiesta dei responsabili delle strutture preposte (Sportello Unico per le Attività Produttive, Sportello Unico Per l'Edilizia, Area Tecnica) o della 'commissione edilizia e di ornato', istruire preventivamente le rispettive pratiche edilizie, documentando fotograficamente lo stato di fatto dei luoghi d'intervento e, contestualmente alla presentazione dei progetti, integrare la pratiche edilizie allegando schizzi prospettici, fotomontaggi o qualsiasi altro elaborato o mezzo (relazione specifica dettagliata, riprese in videocassetta, ecc.) idoneo ad intendere gli impatti visivi reali dei vari interventi in relazione alle preesistenze e al contesto limitrofo;

Su tutte le tipologie di edifici sopra specificati (utilizzati, e non, in funzione della conduzione dei fondi) è sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici totalmente integrati sulle falde giustamente orientate anche in presenza di particolari vincoli riguardanti gli interventi edilizi (restauro, risanamento conservativo, ecc).

Tali edifici e le aree di competenza possono essere utilizzati per abitazioni, depositi, magazzini, attività di trasformazione, deposito e commercializzazione di prodotti agricoli, attività ricreative e di ristoro, o altre attività di interesse pubblico.

Tali interventi possono essere realizzati anche da soggetti privi dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della L.R.n. 12/2005 e s.m.i..

Non sono ammissibili, ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 altre destinazioni d'uso oltre a quelle indicate.

Gli edifici esistenti utilizzati per attività artigianali e commerciali, ed individuati negli elaborati di Piano come Zone D9, possono essere oggetto di risanamento e ristrutturazione, nonché di ampliamenti una tantum in quantità non superiore al 100% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G., da realizzare anche in fasi distinte; in dette zone sono ammesse solo le attività commerciali al dettaglio esistenti.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici oggetto del presente articolo devono rispettare le norme sulle distanze minime dal ciglio delle strade di uso pubblico per le zone esterne al perimetro dei centri abitati prescritte dalle presenti N.T.A.

Per i complessi e gli edifici isolati aventi interesse storico, artistico, ambientale, ed individuati negli elaborati di piano, valgono le norme già prescritte all'art. 7.3. per le zone A2 dove comunque come sopra riportato è sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici totalmente integrati nel tetto nelle falde giustamente orientate, secondo i tipi di intervento indicati nella tavola n. 8; nel caso di edifici isolati sono ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione che non alterino la sagoma dell'edificio, fatti salvi i vincoli più restrittivi che derivino da altre norme e nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.

Tutti gli interventi possono essere realizzati mediante intervento diretto, senza obbligo di piano di recupero; negli edifici subordinati a restauro monumentale o risanamento conservativo sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con le caratteristiche edilizie degli edifici.

Il recupero dei fabbricati non più destinati ad usi agricoli e che verranno destinati a residenza dovrà avvenire nel rispetto delle distanze previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene o in altri strumenti comunali.

### 9.3 = Zone per serre e coltivazioni agricole specializzate

Tali zone sono destinate a serre e coltivazioni agricole specializzate; in esse è ammessa la costruzione delle sole opere necessarie alla conduzione dell'attività e destinate alla residenza dell'imprenditore, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali serre, magazzini, locali per coltivazione, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

L'indice di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è pari a mc. 0,06 per mq.; le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma precedente non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura vengono calcolati sulle aree appositamente destinate a zona per serre e coltivazioni agricole specializzate.

### 9.4 = Zone D8: attività industriali e commerciali connesse con l'attività agricola ed allevamenti intensivi

Comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connesse con l'attività agricola, e precisamente:

- industrie di trasformazione di prodotti agricoli;
- depositi e impianti per la conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ottenuti dai fondi di pertinenza delle relative aziende e di prodotti affini, limitatamente agli Esercizi di Vicinato;
- allevamenti intensivi di tipo industriale;
- servizi tecnici ed amministrativi connesse con le attività di cui sopra;

- abitazioni in numero di non piu' di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 30% del volume complessivo, con un massimo comunque non superabile di 1000 mc.; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.

Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della legge R.L. n. 1/2001 sono le seguenti:

- tutte le attivita' non connesse con l'agricoltura;
- nel caso di aree con allevamenti intensivi, le abitazioni non destinate a personale impiegato nell'allevamento.

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

- $I_f = 3$  mc/mq.
- $R_c = 0,6$  mq/mq.
- altezza massima: 10 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

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

- $I_f = 3,0$  mc/mq.
- $R_c$  massimo =  $0,6$  mq/mq.
- altezza massima 10 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge, devono essere cedute per 1/3 all'interno del comparto, e per la parte rimanente possono essere monetizzate, o cedute nelle apposite zone.

In tutte le zone D8 le concessioni per nuove costruzioni sono subordinate al rispetto delle norme igieniche vigenti; in particolare per quanto riguarda gli allevamenti intensivi, tutte le concessioni sono subordinate al rispetto delle norme sulle distanze dei centri abitati, ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta dei liquami, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti nelle zone D8 devono rispettare le norme sulle distanze minime dal ciglio delle strade di uso pubblico per le zone esterne al perimetro dei centri abitati prescritte dalle presenti N.T.A.

#### 9.5 = Zone di interesse archeologico

Comprendono le zone in cui sono stati effettuati ritrovamenti di interesse archeologico; nelle aree individuate e nelle zone circostanti le eventuali nuove costruzioni non devono interessare le zone in cui sono stati localizzati e conservati reperti archeologici; gli eventuali scavi in profondita devono essere eseguiti con particolare cura per evitare danni ai reperti; gli eventuali ritrovamenti devono essere tempestivamente segnalati alle autorita' competenti.

## ART. 10 = Zone F: attrezzature di interesse pubblico

### 10.1 = Zone F1: per servizi pubblici di interesse comunale

Queste aree sono destinate all'uso pubblico con le seguenti destinazioni:

- 1) aree per l'istruzione: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- 2) aree per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.;
- 3) aree per attrezzature religiose e di culto;
- 4) aree per parchi pubblici, per attrezzature sportive e di gioco;
- 5) aree per parcheggi di uso pubblico;
- 6) aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi.

Le aree computabili ai fini degli standards sono quelle delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico; nelle aree per attrezzature religiose e di culto contrassegnate con il simbolo AR la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di interesse comune svolta dagli Enti ecclesiastici in adempimento dei propri fini istituzionali.

Le destinazioni previste con apposito simbolo nelle planimetrie di P.R.G. sono indicative, mentre la destinazione delle aree per attrezzature religiose e di culto è vincolante: tali aree sono destinate ad attrezzature ed impianti per il culto, per attività educative, culturali, sociali, sportive, ricreative ed assistenziali connesse, nonché a residenze per i ministri e per il personale addetto alla custodia ed al funzionamento delle attrezzature stesse; tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati anche in altre aree di uso pubblico al di fuori di quelle espressamente individuate.

Gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

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

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

L'utilizzazione delle nuove aree individuate in sede di P.R.G. è subordinata all'approvazione di progetti generali estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di espansione edilizia i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la posizione, anche diversa da quella definita nel presente P.R.G., secondo la quantità risultante dalle presenti norme tecniche.

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

- caratteristiche planivolumetriche degli edifici e sistemazioni delle aree libere nel rispetto di: –  $I_f = 3 \text{ mc/mq}$ .
- tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree;
- enti ed operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;
- rete pedonale e veicolare di accesso alle attrezzature previste.

In tutte le zone F possono essere realizzate o gestite da privati attrezzature di uso pubblico, purché contraddistinte dalle seguenti destinazioni:

- parcheggio pubblico coperto o scoperto;
- attrezzature ricettive, ricreative e sportive;
- alloggi per giovani ed anziani.

La realizzazione di tali attrezzature è subordinata alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

Per gli edifici di interesse storico-artistico, individuati negli elaborati di piano, valgono le norme già prescritte per le zone A2, ferma restando la destinazione d'uso pubblico.

#### 10.2 = Zone F2: per servizi pubblici di interesse territoriale

Queste aree sono destinate all'uso pubblico con le seguenti destinazioni:

- 1) attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- 2) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

Gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f = 3 \text{ mc/mq}$ .
- numero massimo di piani: non superiore a quello degli edifici esistenti.

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

## ART. 11 = Zone speciali

### 11.1 = Zona per produzione di energia

In tale zona sono ammessi interventi per la produzione di energia a carattere extra-comunale e rientrante in un programma energetico previsto ed approvato dagli organi superiori, per quanto concerne anche il paesaggio e l'inquinamento, contro il quale dovranno essere previsti tutti quegli accorgimenti od apparecchiature previste dalle leggi vigenti per la salvaguardia ecologica della zona.

Per quanto concerne la cubatura e l'altezza degli edifici, sarà accettato il volume funzionale dettato dalle necessità degli impianti, e secondo le norme stabilite in convenzione per il piano d'insediamento.

Non sono ammessi alloggi o insediamenti residenziali di alcun tipo, fatta eccezione per gli alloggi del personale di guardia.

I parcheggi saranno dimensionati in modo da prevedere un minimo di 15 mq. per posto di lavoro.

Tutta la zona sarà circondata da una fascia verde di rispetto, costituita da alberi di alto fusto (pioppi, platani, ecc.) per tutta l'area prevista dal P.R.G., per una larghezza non inferiore a m. 150.

### 11.2 = Cave e depositi di inerti

In tali zone è ammessa la formazione di cave nonché il deposito e la lavorazione di materiali inerti secondo le norme vigenti in materia; in esse è ammessa esclusivamente la realizzazione di impianti connessi alla utilizzazione dell'area.

Una volta cessata l'utilizzazione prevista dal presente articolo, le aree interessate vanno di norma destinate ad attività agricola e ad esse si applicano le norme relative alla zona E, con divieto di nuove costruzioni; le aree interessate da cave in zona golenale saranno sistemate ed utilizzate come riserva floro-faunistica per il recupero delle essenze arboree tipiche e della fauna stanziale.

## ART. 12 = Zone per servizi e impianti tecnologici

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

Ogni intervento edilizio all'interno delle zone per servizi e impianti tecnologici e' subordinato a semplice autorizzazione o concessione edilizia, nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_f = 3 \text{ mc/mq.}$
- $R_c = 0,5 \text{ mq/mq.}$
- $H_{\text{max}} = 10 \text{ m.}$  con eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Per comprovate esigenze tecniche e di pubblica utilita', attrezzature ed impianti di interesse pubblico possono essere legittimamente realizzati anche in altre zone, quando sia dimostrata la non idoneita' delle zone previste dal P.R.G., previa variante al piano da adottarsi ai sensi di legge.

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

*La zona per servizi ed impianti tecnologici adiacente al cimitero di Sermide e' riservata alla installazione di antenne radiotelefoniche secondo le norme previste dalla Legge R.L. 11/2001, dalla D.G.R. 01/10/2001 e dalle successive modifiche e integrazioni; l'installazione delle antenne radiotelefoniche e' consentita anche in altre zone del territorio comunale nel rispetto della normativa sopracitata.*

## ART. 13 = Zone destinate alla viabilità - strade e ferrovia

Le zone per nuove strade ed i tracciati dei percorsi pedonali di uso pubblico hanno valore di massima, quando si trovano entro i confini di piani esecutivi obbligatori, e potranno essere modificate in sede di piano esecutivo; in tutti gli altri casi le zone per nuove strade ed i tracciati dei percorsi pedonali di uso pubblico hanno valore vincolante.

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

Le nuove strade all'interno di piani esecutivi devono avere una corsia per veicoli con larghezza minima di m. 6,00, e marciapiedi su entrambi i lati di dimensione minima di ml. 1,50; nel caso di strade a fondo cieco a stretto servizio della residenza la larghezza della carreggiata può essere ridotta a m. 5,00.

La zona destinata ad impianti ferroviari può essere utilizzata per le installazioni, i tracciati, gli edifici e gli impianti destinati al servizio delle ferrovie. La zona destinata ad impianti ferroviari può essere utilizzata per le installazioni, i tracciati, gli edifici e gli impianti destinati al servizio delle ferrovie, ***in tali zone, anche se non assoggettate alla preventiva approvazione di un piano attuativo, il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato alla stipula di una apposita convenzione urbanistica (secondo i contenuti stabiliti dalla LR 12/2005 art 46 comma 1 punti b) e c) fra l'Ente/Società attuatore dell'intervento e l'Amministrazione Comunale.***

***La suddetta convenzione dovrà regolamentare i rapporti, anche economici, fra l'AC e il soggetto attuatore, per l'attuazione degli interventi, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:***

- 1) Eventuali modifiche alla viabilità esistente***
- 2) Realizzazione nuove opere di urbanizzazione primaria o potenziamento di quelle esistenti***
- 3) Eventuali opere di mitigazione e/o compensazione ritenute necessarie dall'AC sulla base dell'impatto paesaggistico e ambientale dell'intervento proposto***
- 4) Tempi e modalità di realizzazione delle suddette opere.***
- 5) Possibilità di realizzazione diretta degli interventi suddetti da parte del soggetto titolare dei permessi di costruire, o possibilità di delegare l'AC alla realizzazione degli stessi interventi con oneri a carico del soggetto attuatore***
- 6) Eventuali fidejussioni bancarie o assicurative a garanzia della corretta esecuzione delle opere o a garanzia del trasferimento delle somme necessarie all'esecuzione delle opere***

Gli edifici esistenti interessati da ampliamenti di sedi stradali, da nuovi tracciati stradali o da zone destinate ad impianti ferroviari possono essere sottoposti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## ART. 14 = Zone con vincolo di non edificabilità

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

- zone di rispetto del fiume Po: m. 100 dal limite di demanio e comunque per tutta la zona golenale fino al piede esterno dell'argine maestro; nei casi in cui è previsto un ampliamento dell'argine maestro, il vincolo si estende alla zona oggetto del previsto ampliamento;
- zone di rispetto stradale al di fuori del perimetro dei centri edificati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., dimensionate in conformità all'art. 4.3 delle presenti norme tecniche;
- zone di rispetto ferroviario: m. 30 dalla rotaia più vicina esistente o in progetto;
- zone di rispetto cimiteriale: secondo le norme stabilite dalle autorità competenti;
- *zone a tutela dei depuratori;*
- *zone a tutela dei pozzi pubblici.*

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

Tali aree sono di norma destinate a zona agricola E, e sono computabili nel calcolo del volume edificabile, secondo le densità ammesse per le zone agricole; eventuali diverse indicazioni degli elaborati di piano sono valide limitatamente alle destinazioni ammesse, fermo restando il vincolo di non edificabilità nei casi previsti dalle presenti norme tecniche.

In tali zone non si possono realizzare nuove costruzioni, fatto salvo quanto di seguito specificato per le singole zone; per gli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione senza alterazione di volume, secondo le destinazioni ammesse dalle norme di zona.

Nelle zone di rispetto del fiume Po è ammessa la realizzazione di opere edilizie preordinate all'esercizio dell'agricoltura, secondo le norme previste per le zone rurali; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature per il tempo libero, purché eseguite con materiale smontabile; all'interno delle zone golenali del fiume Po è vietata ogni edificazione fino al piede esterno dell'argine maestro; il vincolo di non edificabilità non riguarda le zone interne al perimetro dei centri edificati di cui all'art. 18 della Legge 22.10.1971 n. 865.

Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970.

Nelle zone di rispetto ferroviario è possibile realizzare nuovi edifici o ampliare gli edifici esistenti previo parere della Amministrazione Ferroviaria competente, ed entro i limiti stabiliti dalle norme di zona.

Nelle zone di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di impianti per la vendita di fiori, lapidi, ecc. purché eseguiti con materiale smontabile.

I vincoli di cui sopra, quando derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, risultano automaticamente

modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle aree non piu' vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal P.R.G., o, in mancanza di norme specifiche, quelle relative alle zone agricole.

Sulle aree soggette a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Per le zone oggetto del presente articolo si vedano anche le norme previste dall'art. 4.3 delle presenti N.T.A.

*Nelle zone di inedificabilita' assoluta a tutela dei depuratori e per una profondita' di m 100 dal limite esterno delle aree su cui insistono non sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti; sono concessi tutti gli altri tipi di intervento su edifici esistenti.*

*Nella zona circostante l'area di captazione dei pozzi pubblici si applicano le norme del D.P.R. 236/1988 e successive modifiche e integrazioni.*

**TITOLO IV**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

ART. 15 = Validita' delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme

Qualora si rilevasse diversita' di prescrizioni fra le norme e le tavole del P.R.G., si applicano le prescrizioni piu' restrittive.

In caso di difformita' tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala piu' dettagliata.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme tecniche, si applicano le leggi ed i regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia e di igiene ambientale.

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

ART. 16 = Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.

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

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

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

## ALLEGATO A

**Estratto dalla Relazione Tecnica dello "Studio di valutazione del rischio dell'inondazione in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Po"**

### **3.1 Disposizioni di P.A.I. immediatamente vincolanti per il Comune**

*L'art. 27, comma 1, delle Norme di P.A.I. stabilisce che i Comuni nei cui territori ricadono le aree classificate come Fascia Fluviale A e B sono tenuti da subito ad applicare:*

*L'art. 1, comma 5 e 6:*

#### **Finalità e contenuti**

...

*5. Allorché il Piano riguardante l'assetto della rete idrografica e dei versanti detta disposizioni di indirizzo o vincolanti per le aree interessate dal primo e dal secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; le previsioni integrano le discipline previste per detti piani, essendo destinate a prevalere nel caso che esse siano fra loro incompatibili.*

*6. Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'Allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla Fascia A di cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.*

.....;

*L'art. 29, comma 2:*

#### **Fascia di deflusso della piena (Fascia A)**

...

*2. Nella Fascia A sono vietate:*

*a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;*

*b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);*

*c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);*

*d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art.*

41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;

e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;

f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

.....;

L'art. 30, comma 2:

**Fascia di esondazione (Fascia B)**

...

2. Nella Fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

.....;

L'art. 32, commi 3 e 4:

**Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali**

...

3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;

- l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;

- l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di Concessione.

.....;

L'art. 38:

**Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico**

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.;

L'art. 38 bis:

**Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile**

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

L'art. 39, comma 1, 2, 3, 4, 5 e 6:

**Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza

*tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.*

*.....;*

**L'art. 41:**

**Compatibilità delle attività estrattive**

*1. Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.*

*2. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.*

*3. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.*

*4. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.*

*5. In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.*

*6. Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.*

*7. Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività*

*estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.*

## **ALLEGATO B**

### **Estratto dalla Relazione Tecnica dello "Studio Geologico Idrogeologico e Geotecnico"**

#### **20. CARTA DI SINTESI (carta n° 11 scala 1:10.000).**

Dati i caratteri preminenti di area pianiziana che riveste il territorio comunale di Sermide, vengono segnalate le aree omogenee dal punto di vista della pericolosità, riferite allo specifico fenomeno che la generano, sulla base dei risultati delle singole carte redatte in precedenza.

Vengono di seguito definite le aree di pericolosità e di vulnerabilità che verranno a costituire la legenda della carta di sintesi, sulla scorta dell'Approvazione delle direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'art. 3 della L.R. 41/97.

#### **1- Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.**

Sono da considerarsi vulnerabili :

L'area del pozzo comunale, soggetta al D.P.R. 236/88- Fasce di rispetto delle opere di captazione comunali.

Si segnala la presenza di una discarica di inerti ubicata a sud est del territorio comunale.

Le tre aree di cava dismesse, con all'interno specchi d'acqua subsuperficiali, ubicate nel settore sud-sud est della linea ferroviaria.

Sono inoltre incluse alcune aree a vulnerabilità degli acquiferi da considerarsi media-medio/alta, ubicate a sud-ovest del capoluogo e a nord-est del territorio comunale.

#### **2- Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico .**

Sulla carta sono segnalate le aree inondate in occasione dell'evento del maggio 1996 ed inoltre vengono indicate le aree potenzialmente inondabili individuate con criteri geomorfologici e di studio idraulico. Queste si situano nel settore centro-meridionale del territorio comunale, fatta eccezione per le aree poste ad est dell'allineamento Porcara-Roversella e dell'area attraversata dalla Statale Virgiliana presso loc. Pilastrì.

#### **3-Aree che presentano caratteristiche geotecniche scadenti e discrete.**

L'unica area scadente dal punto di vista geomeccanico è ubicata a nord del capoluogo, presso il Vecchio Ospedale. Le aree a discrete caratteristiche meccaniche sono le seguenti, partendo da nord-ovest:

-due aree si ubicano nella frazione di Moglia di Sermide, la prima presso la vecchia scuola elementare e la seconda nelle immediate vicinanze;

-proseguendo verso nord-est la terza area si trova a ca. 400 m est da C. Bonetti; poi nell'area del capoluogo comunale, si segnalano due aree, ubicate la prima a ca. 100 m a sud dell'acquedotto comunale, e la seconda a sud dell'abitato e a ca 200 m a sud della strada prov. 34. L'ultima area si trova in frazione di S. Croce, nella parte sud-ovest dell'abitato.

#### **4 – Interventi in aree di dissesto o di prevenzione ai fini di dissesto potenziale.**

*Sono incluse in questa classe i tratti di arginatura ricoperti da scogliere in massi poste al piede interno dell'argine maestro, e le arginature in terra che proteggono la golenale interna. Si segnala che sono state eseguite opere di ripristino morfologico di un tratto dell'arginatura golenale posta a nord dell'abitato di Caposotto. Detta arginatura è stata sbrecciata in seguito all'evento alluvionale del novembre 2000; per questo motivo è stato modificato il tratto di sponda soggetto ad erosione continua.*

*Si segnalano le seguenti aree dove si sovrappongono più fattori che determinano ambiti di pericolosità e vulnerabilità potenziale nelle zone che seguono:*

*-nell'area posta a sud del territorio comunale si sovrappongono le aree che comprendono i terreni soggetti ad esondazione avvenuta nel maggio '96 con quelle ritenute passibili di esondazione potenziale; in loc. S. Croce, oltre le due caratteristiche citate in precedenza si evidenzia un'area considerata a discrete caratteristiche geomeccaniche.*

*Si segnala, infine, che nell'area comunale non esistono pozzi privati ad uso idropotabile (D.L.G.S. 258/2000 Art.5 comma 4 e successive disposizioni regionali in materia; D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996).*

### **21. CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E DELLE AZIONI DI PIANO (carta n°12 scala 1: 5.000)**

#### **21.1. Premessa**

*La Carta di fattibilità e delle azioni di piano è una Carta che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio ed alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.*

#### **21.2. Classi d'ingresso**

*L'attribuzione della classe d'ingresso per l'assegnazione delle categorie di fattibilità, si è basata principalmente considerando le caratteristiche meccaniche dei terreni (fatta eccezione per l'area in frazione S.Croce) per cui l'attribuzione della classe d'ingresso si è basata sulle voce "Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche".*

**Aree B (C.P.T.2), E (C.P.T.6), F(C.P.T.7), O(C.P.T.15), S(C.P.T.19), K(C.P.T.25), I(C.P.T.11)**

*Le aree sopraccitate sono caratterizzate da Classi d'ingresso 3 (Aree prevalentemente limo argillose con limitata capacità portante).*

*In particolare presentano valori di falda compresi tra 1,50 -2,00 m dal piano campagna.*

Data la presenza di falda superficiale è sconsigliabile o meglio ancora da evitare la costruzioni di piani seminterrati o interrati.

Gli spessori a capacità portante limitata sono i seguenti:

C.P.T.2, 4,0 metri;  
C.P.T.6, 6,40 metri;  
C.P.T.7, 7,40 metri;  
C.P.T.15, 6,80 metri;  
C.P.T.19, 9,00 metri;  
C.P.T.25, 3,20 metri;  
C.P.T.11, 6,00 metri;

Per quanto riguarda l'area I che interessa la prova penetrometrica n.11, si fa presente che essa è inserita in "un'Area vulnerabile dal punto di vista idraulico".

In particolare dallo Studio idraulico allegato alla Variante di P.R.G.C., le risultanze di simulazione sulla rete di canali esistenti, ha previsto un rischio di esondazione valutabile attorno ai 10-20 centimetri.

Per quanto riguarda le aree B, E, F, O, K, I si consiglia quanto segue:

Nella fase di progetto esecutivo si dovranno successivamente eseguire un adeguato numero di prove penetrometriche e prove di laboratorio che evidenzino più dettagliatamente i caratteri geomeccanici del sottosuolo.

Questo consentirà:

- la corretta scelta e il dimensionamento delle fondazioni
- l'ottimale quota di imposta delle stesse
- la scelta del carico unitario ammissibile  $q_a$  (in funzione dei cedimenti totali e differenziali) da assegnare definitivamente al terreno.

Per quanto riguarda l'Area S, dato il valore estremamente basso di capacità portante (0,40 Kg/cm<sup>2</sup>), le prove penetrometriche dovranno essere integrate da sondaggi meccanici con prelievo di campioni indisturbati per le analisi di laboratorio.

Infine, nell'area I, ubicata nella frazione di S. Croce, data l'evenienza di possibili esondazioni, si raccomanda di costruire i futuri edifici su terrapieni di altezza 40-50 centimetri.

**Aree A (C.P.T.1), C (C.P.T.3-4), D(C.P.T.5), G(C.P.T.8), H(C.P.T.9), J(C.P.T.10), L(C.P.T.12), M(C.P.T.13), N(C.P.T.14-26), P(C.P.T.16), Q(C.P.T.17), Y(C.P.T.27), R(C.P.T.18), U(C.P.T.22), V(C.P.T.23), Z(C.P.T.24).**

Le aree sopraccitate sono caratterizzate da Classi d'ingresso 2.(fattibilità con modeste limitazioni)

La scelta della classe è stata fatta considerando che le prove penetrometriche che interessano le aree sopraccitate hanno carichi ammissibili buoni compresi tra 1,10-1,50 Kg/cm<sup>2</sup> valori di coesione consistente e densità relativa compatta-densa.

I valori di falda sono compresi tra 1,50 -2,00 m dal piano campagna.

Data la presenza di falda superficiale è sconsigliabile o da evitare la costruzione di piani seminterrati o interrati.

Nella fase di progetto esecutivo si dovranno successivamente eseguire un adeguato numero di prove penetrometriche e prove di laboratorio che evidenzino più dettagliatamente i caratteri geomeccanici del sottosuolo.

Questo consentirà:

- la corretta scelta e il dimensionamento delle fondazioni

- l'ottimale quota di imposta delle stesse
- la scelta del carico unitario ammissibile  $q_a$  (in funzione dei cedimenti totali e differenziali) da assegnare definitivamente al terreno.

### **Area T (C.P.T.20-21)**

L'area sopraccitata comprende l'ex Zuccherificio e viene perimetrata come sito da bonificare (amianto friabile, amianto in matrice compatta) di cui al comma 12° art.17 del D.Lgs. 22797.

L'insediamento coperto dall'ex Zuccherificio insiste su un'area complessiva di circa 140.000 m, gli edifici coprono circa il 15% della superficie, strutturalmente misti, di varie altezze e dimensioni.

La bonifica, alla data di aprile 2003, è in buona parte già stata effettuata.

Essendo una zona ad alta criticità ambientale essa viene valutata con Classe d'ingresso 4 (Fattibilità con gravi limitazioni).

Le caratteristiche geotecniche del sito presentano discreti-buoni valori, per cui adottando i suggerimenti che seguono si possono fare le seguenti osservazioni:

- Una volta terminate completamente le operazioni di bonifica, il sito interessato, date le buone caratteristiche meccaniche riscontrate, può passare da una classe d'ingresso 4 ad una Classe d'Ingresso 2 (Fattibilità con modeste limitazioni) seguendo i seguenti suggerimenti:

a) costruzione di edifici senza scantinati (falda a circa 1,0-1,50 m di profondità dal p.c.);

b) profondità massima d'incasso fondazioni 1,0 metri dal piano campagna.

Come detto in precedenza, nella fase di progetto esecutivo si dovranno successivamente eseguire un adeguato numero di prove penetrometriche e prove di laboratorio che evidenzino più dettagliatamente i caratteri geomeccanici del sottosuolo.

Questo consentirà:

- la corretta scelta e il dimensionamento delle fondazioni
- l'ottimale quota di imposta delle stesse
- la scelta del carico unitario ammissibile  $q_a$  (in funzione dei cedimenti totali e differenziali) da assegnare definitivamente al terreno.

**Aree X, AD, AJ, AF, AG, AI, AH, AK, AL**, che comprendono edifici di origine agricola, individuati come insediamenti residenziali esistenti non connessi con l'attività agricola si può dire quanto segue.

Data la limitata profondità della falda (1,50-2,00 m dal p.c.) è consigliabile non costruire eventuali scantinati.

Le aree AF, AG, AI, AH, ricadono in zone soggette a diffusi allagamenti verificatisi sul comprensorio consortile nell'anno 1996, le aree AD e AJ ricadono in zone a rischio idraulico moderato.

Infine le aree AL e Ak non presentano particolari problemi di natura idraulica.

Quindi ad esclusione di queste due ultime aree sopraccitate, è consigliabile, in caso di ampliamento di edificio in misura non superiore al 20% del volume esistente, costruire il futuro allargamento su terrapieni di altezza 40-50 centimetri.

In fase di progetto si consiglia di eseguire un congruo numero di prove penetrometriche statiche.

*Infine l'area W, parte edificabile residenziale, viene trasformata, su richiesta del proprietario, in zona agricola, in analogia all'area adiacente.*

### **21.3. Considerazioni Conclusive**

*La Carta di Fattibilità Geologica è stata redatta al fine di mettere a disposizione dei tecnici comunali gli elementi indispensabili per l'effettuazione delle scelte urbanistiche, ed in particolare per valutare l'incidenza dei fattori geologici, geotecnici e idrogeologici sul costo dell'urbanizzazione delle aree di futura espansione edilizia.*