



# Comune di Cortemaggiore

Provincia di Piacenza  
UFFICIO TECNICO URBANISTICO

## **VARIANTE AL PRG N. 1/2021**

**Agosto 2021**

***VARIANTE SPECIFICA EX ART. 4, COMMA 4 DELLA L.R. 24/17, ART, 41  
COMMA 2 LETT. B) DELLA L.R. N. 20 DEL 24/3/2000 ED EX ART. 15, 4°  
COMMA, LETT. C) DELLA L.R. 47 DEL 4/12/1978 RELATIVA ALLA  
ELIMINAZIONE DELLA SOLA DESTINAZIONE TERZIARIA DI UNA PORZIONE  
DI AREA DESTINATA A ZONE PRODUTTIVE AD INTERVENTI MISTI E  
AGGIORNAMENTO DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI ESISTENTI  
NELL'AREA***

## **NORME TECNICHE ATTUAZIONE Vigenti**

**Il Sindaco** \_\_\_\_\_

**Il Segretario Comunale** \_\_\_\_\_

**Il Tecnico Comunale** \_\_\_\_\_

## TITOLO 1° **DISPOSIZIONI GENERALI**

### Capo 1° **Generalità**

#### Art. 1 **Principi e scopi**

- 1.01 Le presenti Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Cortemaggiore persegue gli obiettivi di un corretto sviluppo urbanistico nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale, con particolare attenzione all'elevazione della qualità della vita dei cittadini, alla salvaguardia e valorizzazione delle risorse culturali, paesaggistiche e ambientali del Territorio, all'adeguamento e razionale sviluppo sociale ed economico della comunità.
- 1.02 La presente variante di PRG definisce e indirizza il processo di pianificazione alle seguenti azioni:
- **Formazione** di un quadro conoscitivo del territorio e delle sue risorse, degli aspetti fisici, e morfologici; individuazione dei valori naturalistici, paesaggistici, architettonici e la conseguente definizione delle azioni necessarie per una loro adeguata valorizzazione;
  - **Riduzione** della pressione degli insediamenti esistenti e di nuova previsione sui sistemi naturali mediante interventi di riequilibrio ecologico e subordinando i nuovi interventi alla realizzazione di impianti, opere e infrastrutture necessari per assicurarne la loro sostenibilità;
  - **Promozione** delle zone a margine del tessuto antropizzato per realizzazione di interventi di trasformazione, riqualificazione, ricucitura e per nuovi insediamenti al fine di offrire occasioni per una più equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, funzioni economico-sociali con essa compatibili con il territorio e le sue emergenze;
- 1.03 Viene previsto che i principi di economicità dell'organizzazione del territorio e delle infrastrutture e di sostenibilità dello sviluppo – che già hanno trovato, insieme ad altri principi, applicazione in sede di redazione del presente strumento urbanistico – siano, per quanto ancora possibile e necessario, oggetto di ulteriore applicazione nelle fasi di attuazione delle previsioni dello stesso sia per iniziativa pubblica sia per iniziativa privata.
- 1.04 In particolare, in applicazione dell'indicato principio di sostenibilità, in base alle disposizioni di cui al successivo art. 84 delle presenti Norme e ad altre disposizioni contenute nelle presenti Norme, in alcuni casi (ambiti di trasformazione di maggior rilievo relativo ad aree industriali esistenti monofunzionali ad una pluralità di usi), costituirà oggetto di obbligo una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale secondo quanto previsto al sopracitato art.84.

#### Art. 2 **Contenuti delle norme ed elaborati del PRG**

- 2.01 Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRG del Comune di Cortemaggiore, nel rispetto delle norme legislative vigenti, statali e regionali, e, in quanto compatibili, delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale ivi compresi i piani territoriali sovracomunali.
- 2.02 Il PRG è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:
- Elaborato **NTA** Norme Tecniche di Attuazione
  - Elaborato **ALLEGATO A** all'art.90 delle NTA
  - Tavole **P1** Programmazione del territorio comunale - Progetto - (1:10000  
1: 5000 e 1:2000)
  - Tavole **P2** Disciplina particolareggiata del Centro Storico (1: 1000)
- 2.03 Il PRG è inoltre costituito dai seguenti elaborati programmatici:
- Elaborato Relazione Generale obiettivi di PRG e dimensionamento
  - Tavole **S1** Sistema ambientale e storico (1:5000)

- Tavole **S2** Sistema della Mobilità e dei Servizi ( 1:5000)
- Tavole **S3** Sistema Tecnologico (1:5000)
- 2.04 L'indagine sulle realtà del territorio comunale che ha supportato le scelte del PRG è sintetizzato nella "Relazione di Analisi dei Sistemi" allegata al presente PRG. Esso comprende:
  - Tavole **T1** Sintesi analisi Stato di Fatto dell' edificato (1: 5000)
  - Elaborato Analisi demografiche
  - Elaborato Analisi urbanistiche ed edilizie
  - Elaborato Relazione geologica
  - Tavole **T2** Tavole geologiche
  - Elaborato Compatibilità geologica degli interventi edificatori nelle aree di previsione
- 2.05 Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo; gli elaborati programmatici evidenziano gli orientamenti e le scelte che dovranno guidare la progettazione dei singoli interventi dei progetti unitari e dei piani attuativi; la documentazione relativa all'analisi dei sistemi è conservata presso il Comune di Cortemaggiore.
- 2.06 L'elaborato " Compatibilità geologica degli interventi edificatori nelle aree di previsione" di cui all'allegato "Relazione di Analisi dei Sistemi" costituisce il riferimento di Piano per gli indirizzi relativi le previsioni di PRG e contengono le prescrizioni relative agli interventi previsti dalla Variante Generale. (allegato P1-7 e P1-8).
- 2.07 Le tavole S3 " Sistema tecnologico" degli elaborati programmatici costituiscono il riferimento alla verifica delle presenza delle principali infrastrutture di rete interessanti il territorio e alle relative fasce di rispetto da rispettarsi nel caso di nuovi interventi e o particolari lavorazioni agrarie.
- 2.08 L'elaborato "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale", approvato con Del.n°. 7 di C.C. in data 19/05/2005, costituisce riferimento obbligatorio per le trasformazioni urbanistiche e interventi edilizi previsti nel Piano vigente.
- 2.09 Nelle tavole S1 del "Sistema Ambientale Storico" in scala 1:5000, sono individuate le Fasce P.A.I.. Le norme definite all'art. 63quattris, 63quinque, 63six, 63septem, 63octo e 63 nono delle presenti N.T.A. sono riferite alle aree esterne agli ambiti territoriali trattati nel "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale".

### Art. 3 Elementi ed obiettivi strutturali del PRG

---

- 3.01 Sono considerati elementi e obiettivi strutturali del PRG i seguenti:
  - Per il **Sistema Ambientale e Storico** le previsioni delle tavole P1 e P2 gli obiettivi programmatici della tavola S1 e la normativa degli articoli ;
  - Per il **Sistema della Mobilità e dei Servizi** le previsioni della tavola P1, gli obiettivi programmatici della tavola S2, la normativa degli articoli e Piano dei Servizi ;
  - Per il **Sistema Tecnologico** le previsioni della tavola P1, gli obiettivi programmatici della tavola S3 e la normativa degli articoli;
- 3.02 Le modifiche e o varianti agli elementi ed obiettivi strutturali del PRG di cui al comma precedente, dovranno essere sottoposti al procedimento ordinario di variante del PRG come disciplinato dalla legge regionale.

### Art. 4 Principi interpretativi

---

- 4.01 In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- 4.02 In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.
- 4.03 In caso di contrasto fra elaborati progettuali e mappali catastali l'incongruenza viene risolta dalla verifica dello stato dei luoghi.
- 4.04 Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, in caso di contrasto fra le presenti norme ed il Regolamento Edilizio fanno testo le presenti norme.

- 4.05 Le tavole prescrittive P1, P2, realizzate su supporto informatico, sono da considerarsi ciascuna una unica tavola rispettivamente in scala 1:10.000 1:5.000, 1:2.000 e 1:1000; eventuali riproduzioni con diverso formato o in scala diversa sono da considerarsi a tutti gli effetti tavole prescrittive di PRG, purché derivati dal medesimo supporto informatico.
- 4.06 Le presenti norme non sono applicabili retroattivamente agli interventi edilizi oggetto di convenzioni già stipulate alla data di adozione della Variante Generale al PRG, se non in caso di previsione espressa.

## **Art. 5 Regime legale applicabile agli interventi edilizi**

---

- 5.01 L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri urbanizzativi ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge vigente, e partecipa inoltre alla realizzazione degli interventi previsti dal Sistema dei Servizi di cui alla tavola S2 **Sistema della Mobilità e dei Servizi**.
- 5.02 Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a concessione edilizia; tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ad autorizzazione, a Dichiarazione di Inizio Attività o ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi vigenti.
- 5.03 La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di concessione, di autorizzazione o della Dichiarazione di Inizio Attività.

## **Capo 2° Definizioni e indici**

### **Art. 6 Indici e definizioni urbanistico-ecologici**

---

- 6.01 **St superficie territoriale**  
E' la superficie individuata nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativi (P.U.A.), comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata nelle planimetrie di PRG e dalle presenti norme.
- 6.02 **Sf superficie fondiaria**  
E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree di servizio.
- 6.03 **Unità edilizia**  
E' la unità minima di riferimento negli interventi di trasformazione e/o conservazione nel Tessuto del Centro Storico.
- 6.04 **Sp superficie permeabile**  
E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.
- 6.05 **Ut indice di utilizzazione territoriale =  $Su / St$**   
La massima superficie utile **Su**, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale **St**; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione di P.U.A..
- 6.06 **Uf indice di utilizzazione fondiaria =  $Su / Sf$**   
La massima superficie utile **Su** espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria **Sf**; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.

- 6.07 **Ip indice di permeabilità = Sp/St o Sp/Sf**  
Il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile **Sp** e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.
- 6.08 **Capacità insediativa**  
Ai fini della determinazione della capacità insediativa nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) si assumono i seguenti parametri: 1 stanza = 40 mq Su; 1 stanza = 0,75 abitanti.
- 6.09 **Cu carico urbanistico**  
L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture e della viabilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il **Cu** viene identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati.
- 6.10 **A densità arborea e o arbustiva**  
Il numero di alberi d'alto fusto (diam. min. 15 cm) e o arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.
- 6.11 **SUP. U1 Superficie per le opere di Urbanizzazione primaria.**  
Superficie per le opere di urbanizzazione primaria ai fini della Legge 28-1-1977 n. 10 articolo 5 e L.R. 47\1978 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6.12 **SUP.U2 Superficie per le opere di Urbanizzazione secondaria.**  
Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria ai fini dell'articolo 5 della Legge 28-1-1977 n. 10 e L.R. 47\ 1978 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6.13 **U.G. Opere di urbanizzazione generale.**  
Sono opere di urbanizzazione generale di cui alle L.L.R.R. 47/78 e 23/80 art. 31 e successive, gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

## Art. 7 Definizioni edilizie

---

- 7.01 **Su superficie utile**
- 7.01.01 E' la somma delle superfici di tutti i piani, sopra e sotto il piano del marciapiede, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.). Dal computo della Su sono esclusi (eccetto che nelle zone agricole per i fabbricati funzionali all'azienda): i portici pubblici e di uso pubblico, i portici privati negli edifici residenziali, i sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a mt.2,50 in edifici residenziali, i balconi in nicchia o sporgenti e le terrazze. La superficie risultante dalla chiusura a vetri di balconi, terrazze e porticati a formazione di verande non costituisce Su purché nei limiti previsti dal Regolamento Edilizio. Sono esclusi altresì dal computo della Su i vani esclusivamente destinati ad accogliere impianti tecnologici quali centrali e o cabine elettriche .
- 7.01.02 Inoltre sono esclusi dal computo della Su, ove non emergano dal piano del marciapiede più di metri 1,20, misurato nel punto più alto della copertura per gli edifici costituiti dal solo piano seminterrato ed all'intradosso del primo solaio fuori terra per gli altri edifici, le autorimesse, con i relativi spazi di manovra, i locali per impianti tecnologici a servizio dell'edificio, i locali accessori di unità immobiliari, con le relative scale di accesso, quando non sia prevista la permanenza di persone. Per gli edifici di nuova costruzione in zone a destinazione prevalentemente residenziale, aventi Su maggiore di 600 mq, deve essere prevista la copertura di eventuali cortili ribassati con solette praticabili.
- 7.01.03 Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti, è inoltre escluso dal computo delle Su ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.
- 7.01.04 Nelle zone destinate a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo della Su gli impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero e di deposito al servizio dell'attività svolta, purché realizzati in locali che non emergano oltre metri 1,00 dal piano del marciapiede.
- 7.01.05 In considerazione della presenza della falda freatica superficiale che caratterizza in parte il territorio sia nelle zone residenziali che in quelle produttive sono escluse dalla SU le autorimesse, le cantine e servizi accessori con altezza interna media netta inferiore a mt 2,40 e di altezza mt 2,90 rispetto al piano del marciapiede.

- 7.01.06 Per piano del marciapiede si intende la quota media del tratto di marciapiede della strada antistante il lotto oggetto di intervento. Qualora il marciapiede non esista, e non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà.
- 7.02 **Hf altezza delle fronti**
- 7.02.01 L'altezza dell'edificio si determina come differenza di quota tra l'intersezione dell'intradosso della gronda, o dell'ultimo solaio se la gronda è inesistente o se si tratta di copertura piana, con la fronte misurata nel punto più alto e la quota del piano del marciapiede.
- 7.02.01 bis Per piano del marciapiede si intende la quota media del tratto di marciapiede della strada antistante il lotto oggetto di intervento. Qualora il marciapiede non esista, e non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà.
- 7.02.02 L'altezza dei fronti situati lungo vie o terreni posti e sistemati a quote diverse corrisponde alla media dei fronti .
- 7.02.03 Nelle aree oggetto di trasformazioni urbanistiche e o interventi edilizi previsti dal PRG incluse nell'elaborato "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale", le altezze sono calcolate secondo quanto contenuto nell'art. 102 delle presenti NTA.
- 7.03 **H altezza massima del fabbricato**
- 7.03.01 E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf).
- 7.03.02 Nelle aree oggetto di trasformazioni urbanistiche e o interventi edilizi previsti dal PRG incluse nell'elaborato "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale", l'altezza massima così come definita, è calcolata secondo quanto contenuto nell'art. 102 delle presenti NTA.
- 7.04 **H.U. Altezza Utile**
- 7.04.01 L'altezza utile si determina come differenza tra la quota calpestabile del piano considerato e la quota del pavimento del piano superiore ovvero, all'ultimo piano, la quota dell'intradosso del solaio di copertura. Se la linea dell'intradosso su ciascun fronte è inclinata viene calcolata la media ponderata.
- 7.05 **V volume del fabbricato**
- 7.05.01 E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili Su dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.
- 7.06 **V.T. Volume Totale del fabbricato**
- 7.06.01 Il volume totale di un fabbricato è dato dalla sommatoria dei prodotti delle Superficie Utili sommate alle Superficie delle pertinenze dei singoli piani per le rispettive Altezze utili.
- 7.07 **V.U. Volume Utile del fabbricato**
- 7.07.01 E' dato dalla somma dei prodotti delle Superficie utili dei singoli piani per le rispettive Altezze utili.
- 7.08 **S.C. Superficie Coperta**
- 7.08.01 La Superficie Coperta **S.C.** è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superficie esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda se hanno una sporgenza non superiore a mt.2,00, le pensiline di ingresso se non superano gli 8 mq. di superficie.
- 7.08.02 Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezione orizzontali di balconi chiusi e di bow - windows. Sono altresì escluse le parti dell'edificio completamente sotterranee, le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto; le aie e concimaie e le serre di coltura in zona rurale, i piani caricatori in zona industriale o artigianale.

**7.09 R. Q. Rapporto massimo di copertura**

7.09.01 Il rapporto massimo di copertura è il rapporto tra la superficie coperta misurata come da regolamento edilizio e la superficie fondiaria (  $RQ = S.C./S.F.$  ).

**7.10 VL. Indice di visuale libera**

7.10.01 L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante.

7.10.02 L'indice di visuale libera è determinato dalle norme di P. R. G. per ciascuna zona omogenea e deve avere sempre valore maggiore o uguale a 0,5.

7.10.03 La profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a ml. 5 ad eccezione dei fabbricati in Zona Storica e\ o testimoniale e in Zona consolidata per fabbricati antecedenti al D.M. 1444 \1968.

7.10.04 Nelle aree oggetto di trasformazioni urbanistiche e o interventi edilizi previsti dal PRG incluse nell'elaborato "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale", la V.L. è calcolata secondo quanto contenuto nell'art. 102 delle presenti NTA.

**7.11 Distacchi**

7.11.01 I distacchi tra gli edifici e i confini di zone o di proprietà, tra le varie parti degli edifici stessi, tra gli edifici ed i cigli stradali, quando non diversamente disposto dalle presenti norme, sono regolati dal criterio di visuale libera.

7.11.02 Nelle aree oggetto di trasformazioni urbanistiche e o interventi edilizi previsti dal PRG incluse nell'elaborato "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale", i distacchi tra gli edifici e i confini di zone o di proprietà, tra le varie parti degli edifici stessi, tra gli edifici ed i cigli stradali, quando non diversamente disposto dalle presenti norme, sono regolati dal criterio di visuale libera la V.L. secondo quanto contenuto nell'art. 102 delle presenti NTA.

**7.12 S.M. Superficie Minima di intervento.**

7.12.01 Area minima richiesta dalle norme di attuazione (**S.M.**), nelle diverse zone omogenee per gli interventi siano essi preventivi che diretti. Nel caso si interventi diretti sono fatti salvi i lotti costituiti prima della adozione del presente P.R.G. .

7.12.02 Il P. R. G. individua inoltre graficamente aree di intervento preventivo inferiori ai minimi richiesti, là dove urbanisticamente necessario.

**7.13 Indici per l'applicazione del calcolo degli oneri**

7.13.01 **S.U.A. Superficie Utile Abitabile** di cui al D.M.801/1977

7.13.01.1 La Superficie netta dei pavimenti calpestabili computata al netto delle murature perimetrali e tramezzi interni, sguinci, vani porta e finestre, pilastri ed eventuali scale interne, logge e balconi e delle S.N.R.. La **S.U.A.** è utilizzata per il calcolo del contributo di costruzione e per il calcolo degli Oneri urbanizzativi.

7.13.02 **S.N.R. Superficie non residenziale** di cui al D.M. 801/1977

7.13..02.1 Nel caso di edifici residenziali o, adibiti ad attività terziarie è costituita dalla superficie netta di dei seguenti locali :

cantine, lavanderia, legnaia, deposito - cicli, locale gioco - bimbi, locali di sgombro, archivi e relativi collegamenti orizzontali e verticali purché di altezza interna media netta non superiore a metri 2,40;

autorimesse, purché di altezza interna media netta non superiore a mt.2,40; servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.);cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per smaltimento dei rifiuti; porticati di uso pubblico e di uso condominiale; porticati di uso privato, logge coperte e balconi; sottotetti o parti di essi purché di altezza interna media netta non superiore a mt. 2,40;

7.13.02.2 Nel caso di edifici a destinazione produttiva, agricola o a servizi è costituita da:

servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, centrale e o cabina elettrica ,ecc.) ; pensiline a sbalzo.

7.13.03 **S.Comp. Superficie complessiva** di cui al D.M. 801/1977

7.13.03.1 E' la somma della SUA e il 60 % della SNR. La Superficie Complessiva serve per calcolare il costo di costruzione.

7.13.04 **S.A.T. Superficie per attività produttive, turistica, agricola, commerciale o direzionale** di cui al D.M. 801\1977 e successive modifiche ed integrazioni.

7.13.04.1 E' la somma delle superfici di pavimento nette calcolate secondo i criteri della S.U.A., degli ambienti destinati ad attività turistica, commerciale, produttiva, agricola e direzionale e del 60% delle superfici dei relativi locali accessori, calcolati secondo i criteri della S.N.R.. La **S.A.T.** viene utilizzata per calcolare il costo di costruzione nel caso in cui la **S.A.T.** non ecceda il 25% della **S.U.A.** dell'edificio complessivo. Nel caso, invece in cui la **S.A.T.** ecceda il 25% della **S.U.A.** dell'edificio complessiva il costo di costruzione viene quantificato in base al costo documentato di intervento così come risulta dal progetto.

7.14 **Superficie di esercizio commerciale fisso**

7.04.01 La superficie di vendita di un esercizio commerciale è definita e viene calcolata secondo il D.LGS.n°.114\98 e L.R. n°.14\99 nonché il Regolamento del Commercio del Comune di Cortemaggiore.

## **Art. 8 Distanze tra fabbricati tra i confini e di Zona**

---

8.01 Nei Tessuti storici di cui al successivo Titolo VII, Capo I, in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tener conto delle parti aggiuntive e incongrue prive, su parere conforme della Commissione Edilizia, di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

8.02 In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dal Regolamento Edilizio per i locali dell'edificio. La norma non si applica nel caso di scaffie di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge, ecc.).

8.03 La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà in Zone Omogenee può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

8.04 E' ammesso costruire in confine di Zona nel caso in cui la proprietà del terreno sia la medesima e lo stesso richiedente asseveri l'annullamento della distanza dal confine di Zona con atto regolarmente registrato e trascritto.

8.05 Nelle fasce di rispetto stradali è sempre ammessa l'edificazione al limite del suddetto confine di Zona.

8.06 Per gli edifici costruiti antecedentemente alla entrata in vigore del D.M. 7\04\68 n.1444 sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni purché la distanza minima fra gli edifici non sia inferiore a mt.6,00 e purché la distanza dal confine non sia inferiore a mt. 3,00.

8.08 Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde quando questi hanno una sporgenza superiore a mt. 1,20.

8.09 Al fine dell'applicazione del presente articolo, sono considerati confini di zona quelli tra le zone di cui al successivo art. 44, punto 44.01.

8.10 La disciplina delle distanze di cui al presente articolo che comunque non potrà essere inferiore ai minimi previsti dal codice Civile, non si applica ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici a servizio del territorio (es. cabine elettriche, nicchie per contatori e simili, ecc.) .

8.11 Nelle aree oggetto di trasformazioni urbanistiche e o interventi edilizi previsti dal PRG incluse nell'elaborato "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale", i



confini di zona e o di proprietà, tra le varie parti degli edifici stessi, tra gli edifici ed i cigli stradali, quando non diversamente disposto dalle presenti norme, sono regolati dall'art. 102 delle presenti NTA.

### Capo 3° *La disciplina degli interventi edilizi*

#### Art. 9 **Categorie di intervento edilizi**

---

- 9.01 In attuazione delle leggi statali e regionali attualmente vigenti le categorie d'intervento, si distinguono secondo le loro specifiche modalità
- 9.02 Le Categorie d'interventi edilizi sono :
- Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro Scientifico
  - Restauro e Risanamento conservativo – Tipo A
  - Restauro e Risanamento conservativo - Tipo B
  - Ripristino tipologico
  - Recupero e risanamento delle aree libere
  - Demolizione
  - Ristrutturazione Edilizia
  - Ristrutturazione Urbanistica
  - Ripristino Edilizio
  - Ripristino Urbanistico
  - Ristrutturazione Urbanistica
  - Nuova Costruzione
- 9.03 Gli interventi edilizi speciali sono :
- opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere
  - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
  - mutamento di destinazione d'uso
  - realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate
  - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero
  - destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie
  - realizzazione di opere interne
  - realizzazione di impianti tecnologici
  - realizzazione di pertinenze
  - realizzazione di volumi tecnici
  - varianti a concessioni edilizie già rilasciate
  - realizzazione di parcheggi

#### Art. 10 **Manutenzione ordinaria**

---

- 10.01 Costituiscono, ai sensi dell'art. 31, lettera a), della L. 457/78, interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 10.02 La realizzazione di tali interventi è libera.
- 10.03 A mero titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:
- riparazione e rifacimento di pavimentazione, intonaci, tinteggiatura all'interno dei locali
  - riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni
  - riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari
  - riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento nonché riparazione e rifacimento di
  - impianti idraulici, igienico-sanitari, elettrici, ventilazione e condizionamento, di distribuzione gas, nonché di canne fumarie, di condotti di fognatura verticale, compresa l'esecuzione delle

- opere murarie connesse
- riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne di cortili e cavedi allorquando siano
- mantenute e ripetute le stesse loro caratteristiche preesistenti
- riparazione delle recinzioni
- ripassatura del manto di copertura dei tetti con sostituzione di elementi avariati sia nel manto
- ed eventuale inserimento di manto sottocoppo., che alla piccola orditura ( travetti e listelli)
- per tetti a struttura in legno
- riparazione e rifacimento dei torrini fumaioli
- riparazione e rifacimento di manti impermeabili
- riparazione e rifacimento di isolamenti termo-acustici
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e simili
- riparazione alle strutture di balconi ivi comprese quelle formanti parapetto
- distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici
- esecuzione di rappezzi di intonaco sulle facciate esterne ed interne degli edifici
- riparazione di cornicioni di gronda
- ritinteggiatura o rifacimento del paramento esterno delle facciate a condizione che siano
- utilizzati materiali aventi analoghe caratteristiche e colori di quelli preesistenti
- sostituzione di serramenti esterni con altri di analoghe caratteristiche e colori
- sostituzioni di canali di gronda, tubi pluviali e simili con manufatti aventi analoghe
- caratteristiche di quelli preesistenti
- modifiche nelle dimensioni e ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità
- immobiliari abitative, purché in edifici non tutelati ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490
- interventi che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici per gli edifici
- Industriali ed artigianali.

## **Art. 11 Manutenzione straordinaria**

---

- 11.01 Costituiscono, ai sensi dell'art. 31, lettera b), della L. 457/78, interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per ridistribuire gli ambienti interni nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 11.02 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera a) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

## **Art. 12 Restauro Scientifico**

---

- 12.01 Gli edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490 sono sottoposti a Restauro Scientifico.
- 12.02 Gli interventi di restauro consistono, ai sensi dell'art. 36 – punto A-1 della L.R. 47/78 e s. m. e integrazioni, in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
- 12.03 Il Tipo di intervento prevede:
- a)** Il restauro o il ripristino degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri
- b)** il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne
  - solai e volte
  - scale
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- 12.04 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera a) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

### **Art. 13 Restauro e Risanamento conservativo di Tipo A**

---

- 13.01 Gli edifici il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica , strutturale, morfologica, sono soggetti al Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo A di cui all' art .36 punto A2-1 della L.R. n°. 47\78 e s. m. e integr. .
- 13.02 Il Tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali , mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni o interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro de il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili , senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - etto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l' inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti.
- 13.03 Sono consentite lievi modifiche alla quota dell'ultimo solaio agibile qualora gli ambienti interni sottostanti non presentino elementi di documentata importanza e nel caso in cui si intendano adeguare le altezze interne dei locali del piano ultimo al D.M. 5\07\1975 (G.U. n°.190 del 18\07\1975) ; in questo caso sono acconsentite le finestre a raso della copertura a soddisfacimento dei rapporti di aereo – illuminazione di cui all'art.5 del citato D.M. .
- 13.04 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera a) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

### **Art. 14 Restauro e Risanamento conservativo di Tipo B**

---

- 14.01 Gli edifici in mediocre stato di conservazione e carenti di elementi architettonici e artistici di pregio si acconsentono interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B di cui all' art .36 punto A2-2 della L.R. n°. 47\78 e s. m. e integr. .
- 14.02 Il tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni o interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni, su questi sono acconsentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda ;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l' inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme precedenti.

- 14.03 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera a) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

### **Art. 14bis Ripristino tipologico**

---

- 14.01bis Sono edifici singoli e o aggregati in particolare stato di fatiscenza o parzialmente demoliti che non rientrano nei fabbricati soggetti a restauro conservativo di tipo A) e o scientifico per i quali è comunque possibile reperire adeguata documentazione al fine di recuperare l'organizzazione tipologica originaria individuale anche attraverso tipologie dello stesso periodo storico ed area culturale. Il loro recupero è finalizzato ad un valore testimoniale nel contesto del territorio.
- 14.02bis Il tipo di intervento prevede:
- a) – la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi ,scale, portici,
  - il ripristino e il mantenimento della forma , dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri,
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio , quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- 14.03bis In queste zone si interviene mediante intervento diretto .E' consentita altresì nel caso di consistenti aggregati, la formazione di Piani di Recupero del patrimonio Edilizio Esistente che dettino la disciplina particolareggiata relativa l'intervento.
- a) con riferimento alle precedenti categorie di intervento ,
- b) recupero delle superfici utili esistenti residenziali e recupero delle superfici utili dei fabbricati rustici se presenti.
- c) conservazione dell'impianto tipologico,
- d) prevedendo la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di Su.,
- e) specificandone anche gli eventuali comparti attuativi,
- f) in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale , sottoposta al controllo di cui all'art.59 della L.N. n°.62\1953, che specifichi , per le zone in esame le particolari condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente a i sensi dell'art.27 della L.N. n°.457\78.
- 14.04 bis E' ammesso all'interno delle unità minime di intervento e o lotti , al fine di un organico recupero funzionale dei fabbricati esistenti , fermo restando il rispetto tipologico e morfologico e con particolare cura ed attenzione alle finiture ai materiali , integrare, nel recupero funzionale e distributivo di spazi e di collegamenti , porticati servizio (legnaie, depositi, ecc...) e locali accessori in genere posti all'interno delle aree cortilizie senza costituire incremento di volume e di superficie utile. Le altezze sono quelle esistenti , con eventuale deroga alle disposizioni vigenti in merito.
- 14.05 bis Fino alla formazione dei Piani di Recupero sono comunque acconsentiti interventi di cui al punto 14.02bis nel rispetto dei seguenti parametri:  
il nuovo intervento non potrà superare la superficie utile esistente,  
il rispetto degli allineamenti verticali e orizzontali prevalenti nell'isolato  
la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq. di Su.

### **Art. 14tris Recupero e risanamento delle aree libere**

---

- 14.01 tris Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.
- 14.02tris L'intervento concorre all'opera di risanamento ,funzionale e formale , delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi previsto dalla Variante Generale di PRG ai sensi dell'art.13 ,al punto 5)della L.R.47\78 e s.m.e integr..
- 14.03tris il tipo di intervento prevede : a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante : - la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

### **Art. 14quattris Demolizione**

---

14.01quattris Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie , quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico .La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi previsto dalla Variante Generale di PRG ai sensi dell'art,13, al punto 5) della L.R. 47\78 e s.m. e integr..

14.02quattris Il tipo di intervento prevede :a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante :-la demolizione dei corpi incongrui e la esecuzione di opere interne.

## **Art. 15 Ristrutturazione edilizia**

---

- 15.01 Per gli edifici :
- incongrui o in contrasto con l'ambiente circostante;
  - di nuova costruzione o già radicalmente ristrutturati
  - per altri edifici aventi elementi interni o esterni, in tutto o in parte, ancora conservati nella loro configurazione originaria ,sono acconsentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia, di cui all'art.36 punto A3 –1 della L.R. 47\78 e s.m. e integr. .
- 15.02 Costituiscono, ai sensi dei vigenti disposti di legge, interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Il tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni o interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico , mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
  - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 15.03 Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia.
- 15.04 Tali interventi , nel caso di edifici privi di elementi originari da conservare ,possono essere realizzati anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio purché nei limiti volumetrici esistenti e senza sostanziali modifiche della localizzazione.
- 15.05 Sono comunque acconsentiti interventi di adeguamento delle altezze minime interne ai locali di abitazione in applicazione al D.M. n°.190\1975.
- 15.06 Se i locali sottostanti la falda del tetto hanno una quota in gronda non inferiore a mt.2,00 ed un'altezza massima non inferiore a mt.3,40 E' possibile l'adeguamento delle altezze interne dei locali per ricavare vani di abitazione ,anche se non specificatamente destinati ad uso abitativo, ai minimi prescritti dal regolamento edilizio anche con innalzamento della quota di gronda .
- 15.07 E' ammesso all'interno delle unità minime di intervento e o lotti , al fine di un organico recupero funzionale dei fabbricati esistenti , fermo restando il rispetto tipologico e morfologico e con particolare cura ed attenzione alle finiture ai materiali , integrare, nel recupero funzionale e distributivo di spazi e di collegamenti , porticati di servizio (es, legnaie, depositi, ecc...) e locali accessori in genere posti all'interno delle aree cortilizie senza costituire incremento di volume e di superficie utile. Le altezze sono quelle esistenti , con eventuale deroga alle disposizioni vigenti in merito.

## **Art. 16 Ripristino edilizio**

---

- 16.01 Edifici in contrasto con l'ambiente storico costituiti da unità edilizie di recente costruzione o comunque incongrue alla organizzazione morfologica prevalente degli isolati ,ricavate per sostituzione del tessuto preesistente. Di cui non è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione originaria e di cui è necessario ricostruire la compagine morfologica preesistente. Per questi interventi si acconsentono gli interventi di cui all'art.36 punto A3-2 della L.R. n°.47\78 e s.m. e integr. .
- 16.02 Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'isolato, fermo restando il volume preesistente , prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967,n°.765 e la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq.di Su. .
- 16.03 Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia.

- 16.04 E' ammesso all'interno delle unità minime di intervento e o lotti , al fine di un organico recupero funzionale dei fabbricati esistenti, fermo restando il rispetto tipologico e morfologico e con particolare cura ed attenzione alle finiture ai materiali , integrare, nel recupero funzionale e distributivo di spazi e di collegamenti , porticati servizio (es, legnaie, depositi, ecc...) e locali accessori in genere . posti all'interno delle aree cortilizie senza costituire incremento di volume e di superficie utile. Le altezze sono quelle esistenti , con eventuale deroga alle disposizioni vigenti in merito.

### **Art. 17 Ripristino urbanistico.**

---

- 17.01 Sono aggregazioni di edifici che ricadono in Zone di particolare degrado : Sono prevalentemente costituiti da insiemi di case a schiera fatiscenti di modesto impianto e prive di valore storico artistico o ambientale.
- 17.02 In queste zone è consentita la formazione di Piani di Recupero del patrimonio Edilizio Esistente che dettino la disciplina particolareggiata degli interventi edificatori:
- a) con riferimento alle precedenti categorie di intervento ,
  - b) fermo restando le superfici utili esistenti sono ammessi eliminazione o accorpamento sull'edificio principale dei volumi rustici interni,
  - c) conservazione della tipologia a schiera,
  - d) prevedendo la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di Su.,
  - e) specificandone anche gli eventuali comparti attuativi,
  - f) in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale , sottoposta al controllo di cui all'art.59 della L.N. n°.62\1953, che specifichi , per le zone in esame le particolari condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente a i sensi dell'art.27 della L.N. n°.457\78.
- 17.03 E' ammesso all'interno delle unità minime di intervento e o lotti , al fine di un organico recupero funzionale dei fabbricati esistenti , fermo restando il rispetto tipologico e morfologico e con particolare cura ed attenzione alle finiture ai materiali , integrare, nel recupero funzionale e distributivo di spazi e di collegamenti , porticati servizio (es, legnaie, depositi, ecc...) e locali accessori in genere posti all'interno delle aree cortilizie senza costituire incremento di volume e di superficie utile. Le altezze sono quelle esistenti , con eventuale deroga alle disposizioni vigenti in merito.
- 17.04 Fino alla formazione dei Piani di Recupero sono comunque acconsentiti interventi di cui al precedente art.16 nel rispetto dei seguenti parametri:  
il nuovo intervento non potrà superare la superficie utile esistente,  
il rispetto degli allineamenti verticali e orizzontali prevalenti nell'isolato  
la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq. di Su.

### **Art. 18 Ristrutturazione Urbanistica**

---

- 18.01 Queste zone comprendono edifici incongrui all'organizzazione tipologica e morfologica del tessuto urbanistico .
- 18.02 Costituiscono, ai sensi dell'art. 31, lettera e), della L. 457/78, interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 18.03 Il tipo di intervento prevede :
- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:
    - la demolizione e la ricostruzione , sulla base di parametri planovolumetrici ricavati dalla
    - organizzazione morfologica e tipologica originaria e con densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media esistente nella zona di intervento;
  - b) il rispetto dell' art. 18 della L. n°.765\67 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di S.U. all'atto della concessione.
- 18.04 Fino alla approvazione del Piano Urbanistico Edilizio si acconsentono interventi di Ristrutturazione Edilizia senza modifica delle destinazioni d'uso.
- 18.05 Tali interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Edilizio (PUE).

## **Art. 19 Nuova costruzione**

---

- 19.01 La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi della L. 10/77, è soggetta a concessione edilizia, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.

## **Art. 20 Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere**

---

- 20.01 In base all'art. 7 della L. 94/82 e all'art.2 comma 60 della L. 662/96, le opere di demolizioni, di reinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere. Sono soggette ad autorizzazione edilizia, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490.

## **Art. 21 Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio**

---

- 21.01 Per barriere architettoniche si intendono:
- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea
  - gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti
  - la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per altri portatori di handicap.
- 21.02 I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in conformità alla disciplina tecnica contenuta nel D.M. 14 giugno 1989, n. 236, volta a garantire l'accessibilità e l'adattabilità degli edifici stessi ai soggetti portatori di handicap.
- 21.03 In base all'art. 1 della L. 13/89 la progettazione deve comunque prevedere:
- gli accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala
  - idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari
  - almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento
  - l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
- 21.04 Tali interventi, se realizzati all'interno degli edifici, sono soggetti a relazione asseverata di un progettista abilitato.
- 21.05 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera b) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

## **Art. 22 Mutamento di destinazione d'uso**

---

- 22.01 Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici senza opere edilizie, è assoggettato ad autorizzazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. 6/95.
- 22.02 Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà classificato nelle tipologie della ristrutturazione edilizia o del restauro e risanamento conservativo, secondo la disciplina legale propria.

### **Art. 23 Commercio fisso**

---

- 23.01 Le procedure relative a mutamento di destinazioni d'uso, trasferimenti , nuove attività fanno riferimento al Regolamento del Commercio del Comune di Cortemaggiore.
- 23.02 Le destinazioni d'uso commerciali ammissibili nelle diverse Zone Omogenee sono definite all'art. 36 delle presenti Norme.

### **Art. 24 Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate**

---

- 24.01 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera c) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

### **Art. 25 Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero**

---

- 25.01 Ai sensi dell'art. 7 della L. 94/82 sono soggette ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.

### **Art. 26 Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie**

---

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

### **Art. 27 Realizzazione di opere interne**

---

- 27.01 Tali opere possono essere eseguite previa DIA ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera e) della L. 662/96, sempre che non siano sottoposte ai vincoli ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, a condizione che riguardino singole unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 N.1444 e all'art. 36 della L.R. 47/78, non modifichino la destinazione d'uso.
- 27.02 Nelle zone vincolate ai sensi delle leggi richiamate nel comma precedente e sempre che il vincolo non riguardi in modo diretto l'edificio, si applica l'art. 26 della L. 47/85.

### **Art. 28 Realizzazione di impianti tecnologici**

---

- 28.01 Gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione di impianti esistenti o installazione di impianti tecnologici, se realizzati su aree non vincolate ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490, sono soggetti a DIA o autorizzazione, ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera e) della L. 662/96.
- 28.02 Sono soggetti a concessione gli impianti tecnologici relativi a Zone per attrezzature tecniche speciali di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

### **Art. 29 Realizzazione di pertinenze**

---

- 29.01 Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o adornamento di un'altra cosa.
- 29.02 La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non interessi aree e o fabbricati sottoposti ai vincoli ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490.



### **Art. 30 Realizzazione di volumi tecnici**

---

- 30.01 Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- 30.02 La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposti ai vincoli ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n°490.

### **Art. 31 Realizzazione di parcheggi**

---

- 31.01 E' ammessa la realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato ,mediante DIA o autorizzazione ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera h) della L. 662/96, sempre che non insistano su aree vincolate .
- 31.02 Sono soggetti ad autorizzazione i parcheggi realizzati al piano terreno dei fabbricati e quelli in deroga alle norme dei piani urbanistici.

### **Art. 32 Norme in tema di promozione della qualità architettonica**

---

- 32.01 Le domande di concessione edilizia dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che, in termini esaustivi, illustri le scelte di carattere progettuale con riferimento altresì al contesto nel quale l'intervento stesso si inserisce.

## **Capo 4° *La disciplina degli interventi sull'ambiente***

### **Art. 33 Tutela e sviluppo del verde urbano ed extra urbano**

---

- 33.01 La tutela e lo sviluppo del verde urbano ed extra urbano costituisce il principio di valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio agrario di pianura e dell'integrazione con il tessuto edificato .
- 33.02 L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a m 0,30, misurato a m 1 dal piano di campagna), con esclusione di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, è soggetto ad autorizzazione. Tale autorizzazione dovrà essere accompagnata da un progetto di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate. Questa autorizzazione non si applica nel caso di piante morte per cui si dovrà comunicazione del taglio documentata con fotografie.
- 33.03 In tutti gli interventi di trasformazione urbanistica (compresa la nuova costruzione su lotti singoli e l'ampliamento di edifici esistenti) è prescritta, se esistenti, la conservazione degli alberi d'alto fusto.
- 33.04 L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione. Il prescritto progetto di risistemazione ambientale dovrà prevedere il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero degli alberi abbattuti, utilizzando essenze autoctone e alberi di dimensione adeguata, con altezza, misurata al colletto, non inferiore a m 3.
- 33.05 In caso di abbattimento abusivo, gli alberi di alto fusto dovranno essere sostituiti da altrettanti esemplari utilizzando essenze autoctone di dimensione adeguata, con altezza, misurata al colletto, non inferiore a m 3.

- 33.06 In tutti i progetti edilizi e in tutti i PUE, nel caso di alberature esistenti si dovrà prevederne il rispetto e l'inserimento nella organizzazione del progetto stesso, avendo altresì cura, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.
- 33.07 In tutti gli interventi soggetti a PUE e in tutti gli interventi edilizi diretti, le sistemazioni a verde previste dovranno essere realizzate quale prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.
- 33.08 Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio nel quale si dovranno indicare le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate privilegiando le essenze appartenenti alle specie autoctone della zona.
- 33.09 Negli interventi abitativi in zona agricola si dovrà prevedere nel progetto la sistemazione pertinenziale di spazi aperti destinati a verde con sistemazione a prato, a giardino e zone alberate con l'indicazione delle essenze utilizzate privilegiando le essenze appartenenti alle specie autoctone della zona.
- 33.10 Negli interventi relativi al recupero di fabbricati non più connessi alla attività agricola aventi e o non aventi valore storico architettonico e testimoniale si dovrà prevedere nel progetto alla definizione e sistemazione pertinenziale di spazi aperti destinati a verde con sistemazione a prato, a giardino e zone alberate con l'indicazione delle essenze utilizzate privilegiando le essenze appartenenti alle specie autoctone della zona.
- 33.11 Nei progetti di realizzazione e o di sistemazione di aree di uso pubblico a verde parco – giardino e o attrezzata e o sportive, se esistenti, dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria le alberature. I progetti dovranno prevederne il rispetto e l'integrazione coordinata.
- 33.12 Le quinte o filari alberati in zona agricola costituenti la caratterizzazione del paesaggio di pianura devono essere conservate e o sostituite se necessario.
- 33.13 Le aree verdi individuate con apposito retino nelle tavole P1 e P2 di PRG. costituiscono un verde urbano o extra urbano di valorizzazione di edifici e o complessi nodali aventi valore storico artistico architettonico o testimoniale. Dette aree sono inedificabili ed è ammessa la normale attività agricola e o la sistemazione a prato o giardino.

## **Capo 5° Destinazioni d'Uso nel territorio**

### **Articolo 34 Destinazione d'Uso**

---

- 34.01 Le Destinazione d'Uso previste nelle presenti Norme per i tessuti urbani ed extra urbani deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.
- 34.02 Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla approvazione della variante da parte del Comune e al pagamento di un contributo, se dovuto per legge.
- 34.03 Le procedure di trasferimento del commercio fisso sono definite dal Regolamento del Commercio del comune di Cortemaggiore.
- 34.04 Ai sensi dell'articolo 9 Legge 28/1/77 n. 10 la destinazione d'uso di unità nonché di edifici in zone agricole se viene modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori è soggetto al pagamento di contributo.  
Detto contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

## Articolo 35 Funzioni Insediabili

- 35.01 In funzione al D. L.2/4/1968 n°1444 , alla L.R. 8/11/1988 n° 46 e successive modifiche ed integrazioni ed al fine dell'attuazione del P.R. G., le attività o funzioni insediabili , Uso U , si articolano nelle seguenti categorie funzionali a cui viene attribuito il relativo Carico urbanistico Cu , in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati come evidenziato al successivo art. 37. Il Carico urbanistico Cu in relazione all'uso è distinto in tre categorie : B( basso carico urbanistico) , M (medio carico urbanistico) , A(alto carico urbanistico) .
- 35.02 **Funzione residenziale U1:**  
abitazioni singole e collettive, e relativi ambienti di servizio quali cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc. U1 \ CuB
- Funzione Terziaria U2:**  
Esercizi Commerciali di vicinato ( superficie di vendita fino a mq. 150) U2.1 \ CuB  
Esercizi Commerciali (superficie di vendita da 150 mq. a 800 mq.) U2.2 \ CuM  
Complesso commerciale di vicinato esistente U2.3 \ CuM  
Esercizi di vendita medio grandi esistenti (superfici di vendita da 800 mq. a 1500 mq.) U2.4 \ CuM  
Terziario di servizio e o diffuso quali es.: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, circoli culturali privati, locali per associazioni private, ecc. U2 .5\ CuB  
Attrezzature e sedi per circoli culturali, locali per associazioni , ecc. U2.6 \ CuB  
Artigianato di servizio U2 .7\ CuB  
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2 .8\ CuA
- Funzioni produttive U3:**  
Artigianato e industria U3 .1\ CuM  
Depositi e magazzini , attività tecnico distributive, commercio all'ingrosso U3 .2\ CuM  
Strutture tecniche speciali U3 .3\ CuB
- Funzione Agricola U4:**  
Costruzioni agricole ad uso abitazione U4 \ nullo  
Costruzioni agricole di servizio alla produzione agricola U4 .1\ nullo  
Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento ditale attività a servizio dell'azienda singola o associata U4 .2\ nullo  
Strutture per attività di trasformazione , la conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici U4.3 \ CuB  
Strutture per allevamenti zootecnici di tipo intensivo: allevamenti zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole U4.4 \ nullo  
Impianti produttivi agro – alimentari U4 .5\ CuM  
Strutture per attività ricettive agroturistiche U4 .6\ CuM
- Funzione alberghiera e turistica U5:**  
Insediamenti per attività alberghiere quali: alberghi, pensioni, locande, ostelli, comprensive di pubblici esercizi ed attività commerciali connesse all'insediamento, comunità, case –albergo, ecc. U5 \ CuM  
Strutture per attività ricettive non connesse alla Zona Agricola U5 .1\CuM
- 35.03 Funzioni prevalenti: per funzioni prevalenti debbono intendersi quelle la cui incidenza sia maggiore ai due terzi (>del 66%)della Su.

## Art. 36 Commercio in sede fissa – Destinazioni d'uso nelle Zone Omogenee

- 36.01 Ai fini della disciplina delle attività commerciali in sede fissa regolamentate dal Regolamento del Commercio del Comune di Cortemaggiore, nelle Zone Omogenee di PRG. sono ammesse le seguenti strutture di vendita:  
**Zona Omogenea A :**  
a) nell'area urbana centrale di consolidata presenza commerciale (Galleria commerciale di vicinato) nei fronti stradali porticati sono ammessi esercizi commerciali di vicinato secondo

quanto definito all'art.66, punto 66.04 delle presenti Norme ,sono ammesse le strutture di vendita esistenti medio piccole alimentari e non alimentari.

- b) Nel rimanente tessuto storico sono ammessi esercizi di vicinato ,sono ammesse le strutture di vendita esistenti medio piccole alimentari.
- c) Nel caso di trasferimento o cessazione di attività di cui all'art.82 delle presenti Norme , gli immobili dovranno essere recuperati mediante la redazione di un PUE nell'ambito del quale oltre le funzioni previste dalla normativa specifica di zona saranno ammessi esercizi di vicinato .

#### **Zona Omogenea B e C:**

Nelle zone **Omogenee B** ( consolidato urbano a prevalenza residenziale e o misto) e C ( zone di nuovo impianto) sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.

Nel Complesso Commerciale di Vicinato esistente nel Quartiere PEEP ,di cui all'art. 81 delle presenti Norme, sono ammessi esercizi di vendita di vicinato, esercizi paracommerciali e ricreativi e una medio piccola struttura di vendita alimentare .

Nelle Zone Commerciali Direzionali di cui all'art.81 delle presenti Norme, sono confermate le attività esistenti nell'abitato di Cortemaggiore e di Chiavenna Landi, per i nuovi interventi sono ammessi solo esercizi di vicinato ,sono altresì ammesse le esistenti strutture commerciali medio grandi non alimentari.

#### **Zona Omogenea D:**

Nella Zona **Omogenea D** consolidata e di nuovo impianto sono ammesse le attività commerciali al dettaglio dei prodotti derivati dalla produzione e o lavorazione della Azienda medesima , dette attività non sono assoggettate al D.Lgs.114\98.

Nella zona CA.RE.CO., oltre alle attività commerciali sopraindicate, è permessa la possibilità di inserimento anche di attività commerciali, non alimentari, di prodotti strettamente conformi alla tipologia del comparto, non derivanti dalla produzione e/o lavorazione dell'Azienda medesima, con superficie di vendita non superiore a 150 mt.

E' ammesso nella "Zona di espansione C industriale – polifunzionale di Cortemaggiore "- Impianto unitario produttivo in corso di realizzazione, di cui all'art.85 delle presenti Norme, nell'ambito delle funzioni terziarie, attrezzature per lo svago e spettacoli, attrezzature alberghiere, hotels, commercio come previsto dal PP e convenzione in corso di realizzazione, l'esercizio di vicinato e una medio piccola struttura di vendita non alimentare per un totale complessivo di mq.2000.

In località Chiavenna Landi è ammesso l'esercizio commerciale non alimentare nella zona industriale esistente al fine di dare idonea collocazione e funzionalità ad attività di presenza "storica" nell'abitato.

Nella Zona produttiva artigianale mista esistente in stretta connessione con la residenza, è ammessa la funzione U2.1/CuB.

#### **Zone Omogenee E:**

In Zona **Omogenea E** sono ammesse attività commerciali al dettaglio dei prodotti derivati dalla produzione e o lavorazione della Azienda agricola singola o associata nei limiti dei vigenti disposti di Legge e s. m., dette attività non sono assoggettate al D.Lgs.114\98.

### **Art. 37 Mutamento della destinazione d'uso**

- 
- 37.01 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
  - 37.02 Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq. per ogni unità immobiliare.
  - 37.03 Nei Tessuti esistenti il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, relativamente agli Usi del

territorio appartenenti alla stessa categoria di Carico urbanistico Cu, sempre che gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.

- 37.04 Negli stessi Tessuti, in presenza di trasformazione fisica, il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, consentito per gli Usi con uguale Carico urbanistico Cu, sempre che gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.
- 37.05 Nei Tessuti del Centro Storico sono inoltre specificati gli Usi incompatibili con alcune tipologie storiche. In questo caso, pur essendo compatibili con la normativa generale di zona, tali Usi non potranno essere insediati negli edifici identificati con tali tipologie storiche.
- 37.06 Le unità immobiliari destinate ad autorimessa possono mutare destinazione d'uso solo se, per gli edifici esistenti sul medesimo lotto o nella stessa unità edilizia, è garantito il quantitativo minimo di spazi per parcheggi privati P1 di cui al successivo art.38.
- 37.07 I mutamenti di destinazione d'uso relativi il Commercio in sede fissa sono regolamentati dal Regolamento del Commercio del Comune di Cortemaggiore.

### **Art. 38 Dotazione minima di parcheggi pubblici P e privati P1**

- 38.01 In tutte le nuove costruzioni ,nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni edilizie vanno previste le dotazioni minime di Parcheggi Pubblici P nonché gli spazi di Parcheggio Privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni d'uso delle aree e degli edifici secondo la seguente tabella al punto 38.03 del presente articolo. La programmazione di Variante Generale di PRG con riferimento al Piano dei Servizi e Tavole S2 Sistema della Mobilità e dei Servizi, recepisce quanto disposto dall'Art.60,§1° lettera a delle NTA del PTCP. Si dovranno altresì rispettare, se richieste, specifiche disposizioni di settore previste da normative e o disposti regionali e o nazionali.
- 38.02 I Parcheggi Privati P1 possono essere ricavati nelle costruzioni medesime che in aree di pertinenza alle stesse oppure promiscuamente, o anche su aree esterne al lotto purché le stesse siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio mediante regolare atto trascritto. La superficie utile lorda delle autorimesse può essere calcolata ai fini della destinazione residenziale .

#### 38.03 TABELLA

<b>USI</b>	<b>P1</b> <i>Parcheggio privato</i>	<b>P</b> <i>Parcheggio pubblico</i>
Usi residenziali - U1\ CuB	10 mq.\ 40 mq. di Su.	1 mq.\ 4mq.Su
Terziario di servizio e o diffuso – U2.5 \CuB	10 mq.\40 mq. di Su	1 mq.\4 mq.Su
Artigianato di servizio U2.7\CuB	10 mq.\40 mq. di Su	1 mq. \ 4 mq. Su
Servizi civici e sociali di interesse comune U 2.6\CuB	10 mq.\35 mq. di Su	1 mq.\4 mq. di Su

<b>USI</b>	<b>P1</b> <i>Parcheggio privato</i>	<b>P</b> <i>Parcheggio pubblico</i>
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2.8\CuA Impianto scoperto	20 mq.\100 mq. di Sf	1 mq.\2,5 mq. di Su
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2.8\CuA Impianto coperto	100 mq. \100 mq. di Su	1 mq.\2,5 mq. di Su
Usi produttivi : U3.1\CuM , U4.5\CuM	10 mq.\100 mq. di Su	5% della Sf per interventi diretti 5% della St per interventi preventivi
Usi produttivi : U3.1\CuM , U4.5\CuM Nelle zone di PRG definite “Tessuto industriale esistente di riconversione ad attività produttive diversificate” oggetto di un Piano Coordinato per la gestione funzionale dell’area.	10 mq.\100 mq. di Su	E’ richiesta in sostituzione la realizzazione di opere sociali, arredo urbano, e di miglioramento della mobilità pedonale ciclabile e sistema ambientale secondo quanto previsto dalle tavole S2 del Sistema della mobilità e dei servizi.
Depositi e magazzini, attività tecnico distributive U3.2\CuM	10 mq.\100 mq. di Su	1 mq.\2,5 mq. di Su
Depositi e magazzini , attività tecnico distributive U3.2\CuM Nelle zone di PRG definite “Tessuto industriale esistente di riconversione ad attività produttive diversificate” oggetto di un Piano Coordinato per la gestione funzionale dell’area.	10 mq.\100 mq. di Su	E’ richiesta in sostituzione la realizzazione di opere sociali, arredo urbano, e di miglioramento della mobilità pedonale ciclabile e sistema ambientale secondo quanto previsto dalle tavole S2 del Sistema della mobilità e dei servizi.
Strutture tecniche speciali U3.3\CuB	10 mq.\100 mq. di Su	E’ richiesta in sostituzione la realizzazione di opere sociali, di arredo urbano, e di miglioramento della mobilità pedonale ciclabile e sistema ambientale secondo quanto previsto dalle tavole S2 del Sistema della mobilità e dei servizi.

<b>USI</b>	<b>P1</b> <i>Parcheggio privato</i>	<b>P</b> <i>Parcheggio pubblico</i>
Usi ricettivi alberghieri, pensioni, ecc... U 5\CuM	30 mq.\100 mq. di Su	1 mq.\2,5 mq.di Su
Strutture per attività ricettive non connesse con l'attività agricola U 5.1\CuM	20 mq.\ 35 mq. di Su	E' richiesta in sostituzione la realizzazione di arredo urbano e di miglioramento della mobilità pedonale ciclabile e sistema ambientale secondo quanto previsto dalle tavole S2 del Sistema della mobilità e dei servizi
Strutture per attività ricettive agrituristiche U.4.6\CuM	20 mq.\ 35 mq. di Su	E' richiesta in sostituzione la realizzazione di arredo urbano e di miglioramento della mobilità pedonale ciclabile e sistema ambientale secondo quanto previsto dalle tavole S2 del Sistema della mobilità e dei servizi
Servizi sanitari assistenziali U 2.9\CuA	10 mq.\ 35 mq. di Su	1 mq.\2,5 mq.di Su
Attrezzature Religiose U2.10\CuM	20 mq.\ 100mq. di Su	1 mq.\4 mq.di Su
Esercizi commerciali di vicinato U2.1\CuB Nelle zone Omogenee B,C,D,E Nella zona Omogenea A vale quanto definito al successivo punto 38.04	10mq.\33 mq.di Su di spazi aperti direttamente accessibili da parte del cliente	1 mq.\4 mq. di Su
Esercizi commerciali medio piccoli U2.2\CuM Da 151 mq a 400 mq. di Su di vendita Nella zona Omogenea A vale quanto definito al successivo punto 38.04	Alimentari 25 mq.\30 mq.di Su di vendita Non alimentari 25 mq.\40 mq. di Su di vendita	1 mq.\ 2,5 mq. di Su
Esercizi commerciali medio piccoli U2.2\CuM Da 401 mq a 800 mq. di Su di vendita Nella zona Omogenea A vale quanto definito al successivo punto 38.04	Alimentari 25 mq.\18 mq.di Su di vendita Non alimentari 25 mq.\25 mq. di Su di vendita	1 mq.\ 2,5 mq. di Su
Complessi commerciali di vicinato, galleria commerciale di vicinato,ecc.. U 2.3\CuM	Alla dotazione richiesta delle singole attività commerciali si sommano quelle richieste per le altre funzioni presenti e o previste (attività terziarie, ricreative ,ecc..)	1 mq.\ 2,5 mq.di Su

<b>USI</b>	<b>P1</b> <i>Parcheggio privato</i>	<b>P</b> <i>Parcheggio pubblico</i>
Esercizi di vendita medio grandi esistenti U2.4\CuM	Non alimentari 25.mq.\25 mq. di su di vendita	1 mq.\ 2,5 mq.di Su
Esercizi commerciali: nella zona omogenea a – centro storico di Cortemaggiore si applica quanto previsto al successivo punto 38.04 del presente articolo		

38.04 Nella Zona **Omogenea A**, Centro Storico di Cortemaggiore, nell'ambito di valorizzazione commerciale del centro, ad eccezione degli interventi soggetti a Ristrutturazione Urbanistica, demolizione e ricostruzione ,P.P., considerata la impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenziali, considerata altresì la disponibilità, l'ubicazione e l'integrazione con il C.S. dei parcheggi pubblici P esistenti in adiacenza alla perimetrazione del Centro stesso, è concessa la riduzione delle dotazioni sopra descritte nella Tabella .E' ammessa la monetizzazione al fine della realizzazione di opere di arredo urbano e di miglioramento della accessibilità pedonale nel C.S. . Detta Norma di applica anche nel caso di interventi di ristrutturazione , di cambio di destinazione d'uso e o ampliamenti degli esercizi per un massimo del 20% della SU di vendita esistente senza superamento del limite della tipologia di vendita di appartenenza.

### Articolo 39 Opere di Urbanizzazione

39.01 Sono Opere di Urbanizzazione Primaria, ai sensi della L.28/1/77 n°10 e delle Leggi Regionali vigenti,

- a) Strade e spazi di sosta e Parcheggi Pubblici ,percorsi pedonali -ciclabili
- b) Fognature e gli impianti di depurazione
- c) Il sistema della distribuzione dell'acqua
- d) Il sistema della distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono
- e) La pubblica illuminazione
- f) Il verde pubblico attrezzato ,verde parco –giardino
- g) Gli allacci ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

39.02 Le Opere di Urbanizzazione Primaria sono di norma realizzate dai titolari delle concessioni edilizie rilasciate dalla Amministrazione Comunale.

39.03 Sono Opere di Urbanizzazione Secondaria ai sensi della L.28/1/77 n°10 e delle Legge Regionali vigenti:

- a) Gli asili nido e le scuole materne
- b) le scuole d'obbligo
- c) i mercati di quartiere
- d) le delegazione comunali
- e) le Chiese e gli edifici per servizi religiosi
- f) i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere
- g) gli spazi a verde pubblico destinati a parco e attrezzati per lo sport
- h) i parcheggi pubblici

39.04 Sono inoltre Opere di Urbanizzazione Secondaria

- i) Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti da costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi
- l) Le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche in conseguenza di una attività produttiva di cui sopra.
- m) Cimiteri e aree di accesso agli stessi.



## Articolo 40 Aree e Oneri di Urbanizzazione

---

- 40.01 Il piano dei Servizi, di cui alle Tavole S2, Sistema della Mobilità e dei Servizi in scala 1: 5000, nel rispetto dei disposti di legge vigente, determina gli standard minimi relativi agli interventi e trova attuazione mediante l'impiego di somme derivate dalla monetizzazione di aree in luogo della cessione e delle opere di urbanizzazione o realizzazione di aree di servizio all'esterno dei comparti di nuovo impianto.
- 1) E' prevista la monetizzazione di aree di servizio a favore della realizzazione, del completamento e o del potenziamento delle aree di servizio di cui all'elaborato Programmatico di PRG. Tavola S2 – Sistema della Mobilità e dei Servizi e del Piano dei Servizi . L'Amministrazione Comunale determina il valore unitario per mq. nel caso della monetizzazione di aree in luogo della cessione di aree ai sensi dei vigenti disposti di legge ,fermo restando che negli interventi preventivi la quota di Parcheggio deve sempre essere localizzata. L'Amministrazione con delibera Comunale esplicita la motivazione urbanistica della scelta di monetizzazione con riferimento al Piano dei Servizi ,definisce altresì la destinazione delle somme ricavate ,gli indirizzi progettuali, l'impegno finanziario per attuare le opere funzionali al tessuto urbano e al miglioramento della qualità ambientale e di vita della collettività e o affidarne la realizzazione a soggetti privati a scomputo degli oneri .
  - 2) La determinazione delle aree d'uso pubblico deve effettuarsi con riferimento alle nuove costruzioni, agli interventi sugli edifici esistenti ,alle zone di nuovo impianto in rapporto alle funzioni prevalenti da insediare (per funzioni prevalenti debbono intendersi quelle la cui incidenza sia maggiore ai due terzi, >del 66% della Su) e alle zone oggetto di riconversione nell'ambito degli usi produttivi .
  - 3) Dall'impiego di somme derivate da oneri calcolati secondo quanto definito da apposita Deliberazione dell'Amministrazione Comunale che recepisce le tabelle parametriche regionali sugli Oneri di Urbanizzazione, in attuazione all'art. 5 L.N. n°10/77 e successive Leggi Regionali.

### Art.41 Standard Minimi : Interventi Edilizi Diretti, Strumenti Preventivi , e Norme Transitorie

---

- 41.01 Il piano dei servizi definisce gli standard minimi relativi ai vari tipi di intervento sotto esposti e definisce i casi in cui è ammessa la monetizzazione in luogo di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, le cui somme vengono destinate alla realizzazione dei servizi secondo quanto programmato nel piano stesso e nell'elaborato programmatico Tavole S2, Sistema della mobilità e dei servizi.
- 41.02 Per gli interventi urbanistico edilizi gli standard minimi sono i seguenti:
- 1) Interventi sugli edifici esistenti:
    - 1.1 Cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra così come definito dalla L. R. n°46/88 all'art. n°2 punto 2 e s. m. ed integr., con opere edilizie e/o senza opere edilizie, è prevista , come definito all'art. 2 lettera g) della L.R.46\88, la cessione dello standard di Parcheggio Pubblico P di cui alla Tabella 38.03 dell'art.38, punto 38.03 delle presenti Norme della Variante Generale di PRG secondo le destinazioni d'uso prevalenti nell'intervento.  
Qualora lo standard dia luogo ad una superficie da cedere inferiore a mq. 60, è ammessa la monetizzazione e nei casi e con le modalità di cui alla sopracitata Tabella. Negli interventi esterni alla perimetrazione dell'abitato è sempre ammessa la monetizzazione ed è prescritta la realizzazione del parcheggio pertinenziale, secondo la sopracitata tabella, di uso pubblico.  
L'applicazione dello Standard, non si effettua nel caso di modifiche alla destinazione d'uso regolata da provvedimento autorizzativo del Sindaco (modifiche all'interno della stessa Categoria).

- 1.2 Per il Commercio fisso vale quanto previsto alla sopracitata Tabella dell'art.38, punto 38.03 delle presenti Norme e quanto regolamentato dal Regolamento del Commercio del Comune di Cortemaggiore
  - 1.3 Per interventi edilizi interessanti aree derivate da Piani Preventivi (P.P., C.U., P.U.E.,ecc) con cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra : la quantità di standard di parcheggio P viene calcolata come il "saldo" tra lo standard vigente all'atto della convenzione del Piano Preventivo ed il momento del rilascio della concessione edilizia. Di detto saldo è prevista la monetizzazione.
  - 1.4 Negli interventi edilizi diretti relativi il Tessuto industriale esistente di riconversione ad attività produttive diversificate ,di cui all'art.84 delle presenti Norme, fermo restando il soddisfacimento dei parcheggi privati P1 previsti nella tabella al precedente art. 38, punto 38.03, per la quantità di standard di parcheggio pubblico P pari a mq 7/100 mq di S.U. massima realizzabile è ammessa in sostituzione la realizzazione di opere sociali, corridoi di aree verdi, arredo urbano e di miglioramento della mobilità pedonale ciclabile e del sistema ambientale secondo quanto previsto dalle Tavole S2 del Sistema della Mobilità e dei Servizi.
  - 1.5 Nel caso di fabbricati ed aree soggette a interventi edilizi di Ristrutturazione Urbanistica e Ripristino Edilizio è prescritta la cessione delle aree di standard di parcheggio pubblico nella misura pari a 3 mq. ogni 30 mq di Sup. Ut. di intervento. Qualora fosse impossibile il reperimento delle aree da cedere all'interno del perimetro dell'intervento, si ammette la monetizzazione fermo restando il minimo inderogabile pari a 5 mq. ogni 100 mc. di Volume costruito.
  - 2) Nuove costruzioni da realizzare all'interno del Perimetro dell'abitato in Zone Omogenee "B", "D" consolidate.
  - 2.1 Per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti di edifici esistenti, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ad esclusione delle aree soggette a Piani Preventivi ( C.U., P.P.,P.U.E., ecc.) è sempre ammessa la monetizzazione, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione. Devono comunque essere localizzate le quantità di Parcheggio pubblico P di cui alla Tabella del sopracitato art.38, punto 38.03 delle NTA.  
Solo nel caso in cui l'intervento edilizio dia luogo ad una superficie a Parcheggio Pubblico P inferiore a 60 mq. ne è ammessa la monetizzazione.
  - 2.2 Per gli interventi di nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ampliamenti di edifici esistenti, da realizzare all'interno del Perimetro dell'abitato in aree già oggetto di Piani Preventivi ( C.U., P.U.E., P.P. ecc.) è sempre ammessa la monetizzazione delle aree di standard in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione calcolata nelle quantità a saldo tra lo standard vigente all'atto della convenzione del Piano preventivo ed il momento del rilascio della concessione edilizia.
  - 2.3 Negli interventi edilizi di nuova costruzione relativi il Tessuto industriale esistente di riconversione ad attività produttive diversificate, di cui all'art.84 delle NTA, fermo restando il soddisfacimento dei parcheggi privati P1 previsti nella tabella dell'art. 38, punto 38.03 delle NTA, per la quantità di standard di parcheggio pubblico P, e in luogo della cessione di aree ed opere di urbanizzazione è previsto in sostituzione la realizzazione di opere sociali, corridoi a verde, arredo urbano e di miglioramento della mobilità pedonale ciclabile e del sistema ambientale secondo quanto previsto dalle Tavole S2 del Sistema della Mobilità e dei Servizi.
- 41.02 bis Determinazione degli Standard minimi per interventi soggetti a strumenti preventivi  
Per gli interventi urbanistico - edilizi relativi a strumenti preventivi (P.P.,C.U., P.U.E.,ecc..) gli Standard minimi sono i seguenti:
- 3 Zone di nuovo impianto attuate con strumenti preventivi .
  - 3.1 Nelle diverse zone omogenee caratterizzate da interventi di sviluppo urbanistico soggette a strumenti preventivi devono garantirsi le seguenti quantità minime di parcheggio pubblico P, secondo quanto previsto dalla Tabella 38.03, all'art. 38 delle NTA, ed è ammessa per le rimanenti quote di aree di servizio la monetizzazione in luogo della cessione di aree e delle opere di urbanizzazione delle stesse, monetizzazione finalizzata all'attuazione del Piano dei Servizi, mediante la realizzazione di aree di servizio previste dal Piano stesso all'esterno del comparto di intervento.
  - 3.2 Per quanto attiene alle opere di U2° si specifica che la quantità prevista dall'art.46 dellaL.47/78 e successive modifiche e integrazioni, le stesse sono monetizzabili nella

quantità di 10 mq. per ogni ab. Teorico insediabile per le zone a prevalente destinazione residenziale, 60 mq. ogni 100 mq. di Su per le zone a prevalente destinazione terziaria e o turistica, 10 mq. ogni 100 mq. di St nelle zone a prevalente destinazione produttiva.

41.02 tris Norme transitorie per gli interventi edilizi in corso, antecedenti all'adozione del P. R. G.

L'applicazione degli Standard si effettua con riferimento ai procedimenti attuativi previsti dal presente P.R.G. ovvero in rapporto agli interventi diretti e o preventivi.

1) Interventi Diretti: per l'approvazione di varianti essenziali lo standard di aree d'uso pubblico prevista nelle concessioni originarie già rilasciate alla data di adozione delle presenti norme, è dovuto nelle quantità precedentemente determinate anche con il criterio generalizzato della monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di cedere le aree necessarie a soddisfare il nuovo standard.

2) Interventi Preventivi: per l'approvazione di varianti essenziali a strumenti preventivi (C.U.,P.U.E., P.P. ecc.) lo standard di aree d'uso pubblico previste nella convenzione originaria già stipulata alla data di adozione delle presenti Norme, è dovuto nella quantità e nelle modalità precedentemente determinate.

3) Nel caso di piani attuativi già approvati e o in corso di perfezionamento, continuano ad applicarsi gli standard previsti nelle convenzioni con riferimento alle aree da cedere in esse previste.

#### **Art. 42 Utilizzazione degli Indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo**

42.01 L'indice di utilizzazione fondiaria Uf deve essere computato per interventi di nuova costruzione su lotti liberi ,per gli ampliamenti .

42.02 L'indice di utilizzazione fondiaria Uf esistente può essere utilizzato in caso di demolizione totale e nuova costruzione anche se superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi. Se l'indice di Uf esistente è inferiore a quello prescritto per i nuovi interventi questo vale anche nel caso di demolizione totale e nuova costruzione

42.02 L'area minima di intervento, può essere costituita anche da più proprietà, in questo caso l'approvazione del Piano Particolareggiato o il rilascio della Concessione Edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria Immobiliare.

## **Titolo 2°**

## **Attuazione Del P. R. G.**

### **Capo 1°**

### **Disciplina di attuazione di P.R.G.**

### **Articolo 43      Modalità di Attuazione del P . R . G .**

43.01      Il P. R. G. si attua secondo i seguenti procedimenti:  
Programma Pluriennale di Attuazione P.P.A. .

### **Articolo 44      Strumenti Attuativi di PRG**

- 44.01      IL P. R. G. si attua mediante i seguenti strumenti preventivi:
- 1) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi della sezione II della L.n.1150\1942 e successive modificazioni e secondo quanto previsto nella L. 47\1978 artt.20-21-22 e successive modificazioni ed integrazioni P.P.
  - 2) Piani per l'edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. n.167\1962,L. n.865\1971 e successive modificazioni e integrazioni e secondo quanto previsto all' art. 24 della L.R.n.47\78 e successive modifiche ed integrazioni P.E.E.P.
  - 3) Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi ai sensi del IV Titolo della L. 457\78 e secondo quanto previsto all' art. 24 della L.R. 47\78 e successive modifiche ed integrazioni P.I.P.
  - 4) Piani Particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'art.8 della L. n.765 \1967 che integra l'art. 28 della L.1150\42 e secondo quanto prescritto all'art.25 della L. R.n.47\78 e successive modifiche ed integrazioni P.P.
  - 5) Piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi del Titolo IV della L: n.457\78 e secondo quanto prescritto all'art.26 della L.R. 47\78 e successive modifiche ed integrazioni P.R.
  - 6) Programma di Intervento Unitario P.I.U.
  - 7) Piano di Intervento Operativo P.I.O.: Piano tecnico programmatico relativo la riconversione di aree produttive esistenti monofunzionali nel Capoluogo di Cortemaggiore ad aree produttive con più attività .Per dette aree le Norme di PRG prevedono indici di Uf, parcheggi privati P1, parcheggi Pubblici P1 secondo la tabella di cui all'art.38, punto 38.03, parametri ed indirizzi di distribuzione funzionale e di riqualificazione urbano ambientale considerata la integrazione nel tessuto consolidato. La verifica dell'indice Uf massima ammissibile sull'area deve comprendere i fabbricati esistenti. Detto piano di natura tecnico programmatica di iniziativa privata che deve impegnare ,nelle opere da realizzare ,tutte le unità produttive insediate e o insediabile secondo pro-quote relative la loro incidenza sull'area ,deve essere redatto con l'utilizzo del 50% dell'area. L'impegno si determinerà mediante la stipula di una convenzione o protocollo d'intesa con l'Amministrazione nel quale saranno individuati i tempi e le opere relative la riqualificazione urbana e o ambientale individuate nell'ambito di PRG tavole P1 e delle Tavole S2 Sistema della mobilità e dei Servizi.
  - 8) Comparti Unitari C.U.
  - 9) Piani Urbanistici Edilizi P.U.E.
  - 10) Piani Agricoli di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali P.S.A.
  - 11) Nelle zone interessate da Piani Urbanistici Preventivi in corso di attuazione si applicano gli indici, le norme e le prescrizioni approvate fino al termine stabilito per l'esecuzione delle opere in esso previste. Decorso tale termine, qualora siano state completate le opere di urbanizzazione, continuano ad applicarsi le norme e le prescrizioni contenute nel piano approvato, in applicazione di quanto contenuto all'art. 17 della L.n.1150\42.
  - 12) Programmi Integrati di Intervento di cui all'art.20 della L.R. 6\95.
  - 13) Programmi Speciali d'area di cui alla L.R. 19\08\1996,N.°30.
- 44.02      Dove in PRG. non prescrive interventi preventivi , l'attività edilizia a soggetta ad intervento edilizio diretto, ai sensi della L. N. n°10 del 28/1/77 e L.L.R.R. 47 /78 e 23/80 e successive modifiche ed integrazioni, più precisamente:
- 1) presentazione di D.I.A. e relazione da parte di tecnico abilitato per richiesta di opere edili , nei modi e nelle limitazioni previste all'art. 2 comma 60 della Legge n°662 del 23\12\ 1996 e successive modifiche ed integrazioni.
  - 2) autorizzazione ai sensi della L. n.457\1978 art.48, L. n.94 \1982 art.7, e successive , ad eccezione di opere relative a fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs.29/10/1999 ,n°490.
  - 3) concessione onerosa;
  - 4) concessione convenzionata;

**5) concessione gratuita.**

## **TITOLO 3°**

**Capo 1°**                    ***Zone territoriali ed omogenee***

**ARTICOLO 45**   **Zone omogenee**

---

45.01 Il P.R.G. in base alle indicazioni delle analisi conoscitive, suddivide il territorio in zone omogenee e per ciascuna si precisano le norme di utilizzazione del suolo.

Le zone territoriali omogenee di cui al comma precedente, sono le seguenti:

**ZONA OMOGENEA “ A ”-**

Sono definite Zona “A” le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico, artistico e o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi o edifici isolati urbani e o extra urbani di valore storico architettonico o testimoniale , comprese , ove ritenuto significativo, le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi. In detta zona si interviene mediante Disciplina Particolareggiata di cui al Titolo VII Capo I agli artt. N° 64,65,67,68,69,70 delle presenti Norme ,Tavole P1 e P2.

**ZONA OMOGENEA “ B ” -**

Sono definite Zona “B”, le parti del territorio consolidato e periurbane diverse dalla ZONA “A” e a prevalente destinazione residenziale .

In detta zona si interviene mediante intervento diretto e \ o strumenti Preventivi secondo quanto previsto dalle tavole P1 di PRG e dalle presenti Norme ,al Titolo VII, Capo III agli artt.75,76,77,78,79,80,81.

**ZONA OMOGENEA “ C ” -**

Sono definite Zona C, le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. In detta zona si interviene con strumento preventivo secondo quanto previsto dalle tavole P1 di PRG e dalle presenti Norme ,al Titolo VII, Capo IV agli artt.87,88,89.

**ZONA OMOGENEA “ D ” -**

Sono definite Zona D le parti del territorio destinate e o da destinare quali nuovo impianto ad insediamenti a prevalente funzione di tipo industriale - artigianale, turistico- terziario, commerciale . In dette zone sono ammessi interventi diretti e/o preventivi secondo quanto previsto dalle tavole P1 di PRG e dalle presenti Norme ,al Titolo VII, Capo III agli artt.75,82,83,84,85,86, Capo IV agli artt.87,90,punti 90.05,90.06,90.07.

**ZONA OMOGENEA “ E ” -**

Sono definite Zona E le parti del territorio destinate ad usi agricoli. In detta zona si può intervenire mediante intervento diretto, Piano di Sviluppo aziendale e/o interaziendale e Piano Particolareggiato secondo quanto previsto dalle tavole P1 di PRG e dalle presenti Norme ,al Titolo VIII, Capo I agli artt.91,92,93,94,95,96,97.

**ZONA OMOGENEA “ F ” -**

Sono definite Zona F, le parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse generale.

**ZONA OMOGENEA “ G ” -**

Sono definite Zona G, le parti del territorio destinate ai servizi individuati nelle tavole P1di P.R.G . e Tavola S2 Sistema della Mobilità e dei Servizi. ai sensi dell'articolo 13 punto 5 L.L.R.R. 47/78 e 23/80 e in modo specifico, spazi di servizio, spazi pubblici o riservati ad attività collettive a verde pubblico, a parcheggio .

**Articolo 46 Perimetrazione dell’Urbanizzato e dell’urbanizzabile, perimetrazione centro edificato**

46.01 Nelle tavole di P.R.G. sono perimetrati, ai sensi dell’articolo 13 delle Legge Regionale n.47 \1978 e successive modifiche ed integrazioni, con apposita simbologia, le parti di territorio urbanizzato costituito da tutte le aree edificate con continuità, i lotti interclusi , C.U. e P.P. PEEP .

46.02 Nelle tavole di P.R.G. sono perimetrati, ai sensi dell’art.18 dell L.865/71, con apposita simbologia, i centri edificati.

**Articolo 47 Perimetrazione Centri Abitati**

47.01 Nelle tavole di P.R.G. sono perimetrati, ai sensi del Nuovo Codice della Strada il perimetro dei centri abitati secondo quanto definito da Deliberazione del Consiglio Comunale .

**TITOLO 4°**

**CAPO 1° Vincoli speciali servitù**

I vincoli aventi effetti sulle trasformazioni fisiche del territorio si distinguono in tre categorie

- VINCOLI RICOGNITIVI ;
- VINCOLI CONFORMATIVI ;
- VINCOLI URBANISTICI .

## **Art. 48** **Vincoli ricognitivi**

---

Sono Vincoli Ricognitivi quelli discendenti da provvedimenti di tutela discendenti da Leggi Nazionali e definiti da provvedimenti.

48.02 Vincoli discendenti da Leggi di Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali:

48.02.01 BENI CULTURALI

Vincolo relativo ad immobili che presentano interesse storico, artistico, archeologico e etnografico oggetto di notifica Amministrativa Ministeriale ai sensi ai sensi del D.Lgs.29/10/1999 ,n°490.

Gli interventi ammessi, comunque soggetti al preventivo nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali Regione Emilia-Romagna sono: Manutenzione Straordinaria e Restauro Scientifico ai sensi dell'art. n° 36 della Ln°47 /78 e s. m. e integr. . Le destinazioni d'Uso sono quelle previste dal presente P.R.G. .

48.02.02 VINCOLI "BELLEZZE NATURALI" e ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE ai sensi del D. Lgs. 29\10\1990 ,n°490.

- ZONE SOGGETTE al D. Lgs. 29\10\1999 ,n°490

Gli interventi relativi agli edifici interessati sono soggetti a parere della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. Sono ammessi interventi di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento Conservativo e Restauro Scientifico ai sensi dell'art. n° 36 della L.R.n°47 /78 e successive modifiche. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal vigente PR.G..

## **Art. 49** **Vincoli conformativi**

---

49.01 Sono Vincoli Conformativi quelli che gravano, a norma di Legge, sulle fasce di terreno determinate dalla applicazione delle distanze di rispetto dai seguenti impianti, luoghi pubblici e/o di uso pubblico.

49.02 **ZONA DI RISPETTO STRADALE**

49.02.01 Nelle tavole P1 di PRG e nelle tavole S2 del Sistema della Mobilità e dei Servizi sono individuate le fasce di rispetto alla viabilità di interesse sovracomunale e comunale riferita all'urbano e all'extra urbano.

49.02.02 Le fasce di rispetto sono disciplinate al Titolo V ,Capo I, art.52 delle presenti Norme .

49.03 **ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE:**

49.03.01 Dette Zone ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie RD.n.1265 del 27\07\34,DPR. N.285 del 10\09\1990 e della Circ. Min. Sanità n.24 del 24\06\93, costituiscono una fascia di rispetto e concorrono altresì ad assicurare lo spazio necessario per i progressivi ampliamenti. Le Zone di rispetto cimiteriale sono individuate con apposita simbologia nelle tavole di PRG .

49.03.02 Nel caso di edifici esistenti gli interventi ammessi sono Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'art. n°36 della L.R. n° 47 /78 e s. m. e integr..

49.03.03 Nei casi sopra esposti è necessario il preventivo parere autorizzativo dell'AUSL. di appartenenza.

49.04 **ZONE DI RISPETTO AGLI ELETTRODOTTI, TUTELA DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI:**

49.04.01 Gli elettrodotti, le linee aeree con rispettive cabine sono tutelate ai sensi del DM LPP.21\03\88,DIM.16\01\91 e DPCM. 23\04\92 art. 5 e successive modificazioni ed integrazioni e Leggi regionali..

49.04.02 Gli interventi sulle linee di distribuzione dell'energia elettrica a scala sovracomunale costituirà Variante di Pubblica Utilità al PRG ai sensi dei vigenti disposti di legge.

49.04.03 Per la realizzazione di infrastrutture elettriche (linee ed impianti) , nel rispetto di quanto previsto

al punto 1 –art.7 –L.R. 10\93, non è prevista la concessione edilizia .

49.04.04 Gli impianti elettrici esistenti (linee e cabine ,ecc..) sono individuate nelle Tavole S3 Sistema tecnologico; in attesa delle definizioni, da parte della Provincia, previste dalla L.R.30/200 e delle applicazioni della direttiva CEM, valgono ai fini della valutazione di impatto ambientale e fasce di rispetto quanto definito ai successivi punti..

49.04.05 In prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere , non dovrà essere superato il valore di esposizione al campo magnetico di 0,2 µT, indicato in letteratura come soglia epidemiologica per i luoghi adibiti ad abitazione o ad altra attività comportanti tempi prolungati di permanenza.

49.04.06 Le linee elettriche aeree ,le relative fasce di rispetto e cabine, sono individuate nelle tavole S3 Sistema tecnologico, per le eventuali nuove linee e per le trasformazioni urbanistiche previste dalla Variante Generale di PRG, si dovrà osservare quanto definito nell' "Allegato S3 alle Tavole S3 Sistema tecnologico" al punto Regolamento elettrodotti ( LR. N°.30 del 31/10/2000 e Direttive applicative).

Nelle tavole S3 sono individuate le fasce/corridoi degli elettrodotti ENEL secondo i vigenti disposti di legge, eventuali nuove disposizioni in merito alla profondità delle fasce di rispetto non costituiranno Variante al Piano ma solo adeguamento ai disposti superiori.

#### 49.05 **ZONE DI SERVITU' DEMANIALE:**

49.05.01 Sono terreni demaniali quelli di cui al RD. N.262 del 16\02\42, Codice Civile n.942,943,944,946 e 947. Nelle Zone demaniali vige la inedificabilità assoluta.

#### 49.06 **ZONA DI RISPETTO DALLE CONDOTTE DI METANO,OLEODOTTI E GAS :**

49.06.01 Dette Zone di rispetto sono disciplinate dalle Circ . Min. Interni n.35 del 9\04\53, Circ. Min.

Industrie n.74 del 20\09\56 , DM. Industria 24\11\84 e s.m. e integr. e disposti Regionali.

Le Centrali, cluster, pozzi e stazioni sono individuate nelle tavole P1 di PRG , le stesse con le condotte e le fasce di rispetto inibite all'edificazione relative i gasdotti SNAM, sono individuate nelle Tavole S3 Sistema Tecnologico e nell'Allegato S3 sono riportate in tabella le relative distanze di rispetto. L'inserimento cartografico, nelle Tavole S3 delle condotte esistenti, costituisce il Sistema Insediativo di riferimento di dette infrastrutture per il trasporto di gas, olio,ecc. per ogni intervento di trasformazione ammesso sul territorio dal presente PRG e dalle Norme Tecniche di Attuazione . I nuovi interventi e o ampliamenti dovranno verificare la presenza del tracciato e prevedere le idonee distanze di rispetto.

#### 49.07 **ZONA DI RISPETTO DAI POZZI ED ALTRE RISORSE IDRICHE:**

49.07.01 Dette Zone di rispetto definiscono le distanze di rispetto da pozzi, sorgenti ed opere di presa destinate al consumo umano e sono disciplinate dal DPR,n°236 del 23\06\88 in attuazione delle direttive CEE n.807\78, da Criteri e metodologia per la tutela all'acqua Comitato Ministeri 4\02\77 (G.U. n.48 del 21\02\77), che riguardano più che gli edifici le possibili fonti di inquinamento. Le aree di salvaguardia si distinguono in:

**Zona di tutela assoluta:** art. 5 del DPR. N.236\88, ..è adibita esclusivamente a opere di presa e a costruzioni di servizio, deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, e deve avere una estensione di raggio almeno di mt.10;

**Zona di rispetto :**art.6 del DPR. N.236\88 ,...dette Zone hanno una estensione di raggio non inferiore a mt.200 rispetto al punto di captazione. Nelle Zone sono vietate le attività e le destinazioni di cui all'art.6 punti 2 e 3;

**Zone di protezione:** ..sono inerenti ai bacini imbriferi e alle aree di ricarica delle falde e possono essere adottate misure di limitazione per gli insediamenti.

#### 49.09 **ZONA PER ATTIVITA' ESTRATTIVA**

49.09.01 Le Aree destinate per attività estrattive saranno individuate con il Piano delle Attività Estrattive P. A. E. Provinciale .



- 50.01 Sono Vincoli Urbanistici tutte le limitazioni, compreso l'inedificabilità, attraverso le quali il PRG. disciplina le trasformazioni del territorio, il decoro e la qualità urbana, la densità e gli indici edilizi, la valorizzazione e la tutela dell'ambiente.
- 50.02 Detti Vincoli costituiscono : il Sistema dei Servizi e del disegno Urbano, il Sistema della Viabilità, il Sistema di Tutela ecologico – ambientale, il Sistema dell'edificato Urbano ed Extra urbano esistente e di nuovo impianto. Detti sistemi sono disciplinati dalle presenti norme tecniche di attuazione.

## Capo 1° **Sistema dei servizi e del disegno urbano**

### Art- 51 **Direttrici di sviluppo urbano e la relativa viabilità.**

- 
- 51.01 Le direttrici di sviluppo urbano, così come individuate nelle tavole di PRG, sono caratterizzate da un insieme di infrastrutture destinate alla mobilità e alla realizzazione di un sistema diversificato di servizi finalizzato a porre in relazione le aree urbane, alla valorizzazione e alla qualità antropica – ambientale del territorio.
- 51.02 E' fatto obbligo della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.

### Art. 52 **Sistema della mobilità**

- 
- 52.01 Direttrici di viabilità:
- 52.01.01 Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al nuovo "Codice della Strada".
- 52.01.02 Le individuazioni di P.R.G. relative la nuova viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle opere.
- 52.01.03 Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade , all'ampliamento di strade esistenti , alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e alla realizzazione di barriere antirumore .Nelle Zone destinate ad una futura viabilità compresa nel riassetto della mobilità prevista dal P.T.C.P. e nel caso anche dall'Autostrada, non è ammessa la nuova edificazione, ma la relativa area potrà essere conteggiata ai fini della edificazione in zona agricola a condizione che i nuovi fabbricati vengano eretti su parti del fondo esterne ad essa.
- 52.01.04 Nelle zone di rispetto stradale è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi ,impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori di cui al successivo art.53, punto 53.03 delle presenti Norme , previa stipula di una convenzione con il Comune o presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dalla Amministrazione, con firme autenticate.
- 52.01.05 Nel caso di edifici preesistenti, compresi nelle fasce di rispetto stradale, è ammesso un ampliamento "una tantum" pari al 20 % della S.U. nella parte retrostante la facciata prospettante la strada. Detto ampliamento deve comunque rispettare le altezze del fabbricato esistente. Nel caso di comprovata e documentata precarietà statica è ammessa la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente a parità di volume e altezza, prevalentemente sul sedime originario comunque senza però diminuire la preesistente distanza dalla strada.
- 52.01.06 Ferme rimanendo le disposizioni di cui al comma 52.01.04, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
- 52.01.07 La regolamentazione degli accessi all'esterno dei centri abitati avviene secondo le disposizioni di cui al D. Lgs. 30\04\1992 n°285 recante il Nuovo codice della strada e all'art. 65 § 3 del PTCP.
- 52.01.08 La nuova viabilità urbana è classificata nelle seguenti due categorie :
- viabilità urbana attrezzata parallela ad arterie primarie : sono strade di larghezza complessiva di almeno m 12 comprensiva di marciapiedi e pista ciclabile, attrezzate con spartitraffico di separazione dalla arteria primaria e con eventuali alberature almeno su un lato; su tali strade sono direttamente ricavabili parcheggi pubblici;
  - viabilità di scorrimento , con strade di larghezza complessiva massima di m 11 comprensiva di marciapiedi alberati; su tali strade non sono ricavabili parcheggi pubblici;
  - viabilità di quartiere, con strade di larghezza complessiva massima di m 10,50 comprensiva di marciapiedi, eventualmente alberate; su tali strade sono ricavabili parcheggi pubblici sia a pettine che in linea;

- 52.01.09 Distanza della nuova edificazione dalla strada all'interno dei Perimetri dei Centri Abitati:  
All'interno dei perimetri abitati valgono le seguenti disposizioni:  
nelle Zone Omogenee A e nelle zone consolidate prevale l'allineamento preesistente.  
Nella nuova edificazione :  
- ml.7,50 dalla viabilità di quartiere ,  
- ml. 10 dalla viabilità di scorrimento e dalla viabilità urbana attrezzata parallela ad arterie primarie.
- 52.01.10 Le fasce di rispetto stradale relative a strade di nuovo impianto con funzione di riassetto viabilistico urbano – territoriale, potranno essere destinate, mediante specifico progetto da concordarsi con l'Amministrazione e o Enti preposti ,alla realizzazione di corridoi a verde alberati con essenze vegetali tipiche della zona e percorsi ciclo-pedonali.

## **Art.53 Strutture di servizio alla mobilità.**

- 53.01 Le strutture di servizio alla mobilità sono costituite dai parcheggi e aree di sosta, dalle aree di servizio.
- 53.02 Parcheggi ed aree di sosta
- 53.02.01 Le aree così classificate nelle tavole P1 e P2 di PRG, sono destinate a Parcheggi Pubblici P da realizzarsi a raso.
- 53.02.02 I Parcheggi Pubblici esterni alla perimetrazione del Centro Storico, dovranno essere alberati con essenze vegetali appartenenti alla vegetazione tipica del luogo con parametro di densità arborea A n.2 alberi ogni 100mq. di Sf. . Dette prescrizioni valgono anche per i parcheggi da realizzare in zone soggetti ad interventi preventivi a destinazione sia residenziale che produttiva .
- 53.02.03 Nel Centro Storico per le aree destinate a parcheggio e o a sosta, in relazione anche alla loro funzione connettiva tra il tessuto , si dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione del contesto, i materiali di pavimentazione dovranno preferibilmente essere di natura lapidea .  
Le strutture di arredo e di illuminazione nonché il verde dovranno risultare in sintonia e valorizzare il tessuto storico architettonico –urbanistico .
- 53.02.04 E' ammessa la realizzazione di aree di parcheggio e di sosta nelle fasce di rispetto stradale.
- 53.03. Aree di servizio .
- 53.03.01 Gli impianti di distribuzione carburante devono rispettare i criteri generali approvati dalla Regione Emilia Romagna in materia di rilascio delle autorizzazioni alla installazione di distributori di carburanti ai sensi dell'art. 43 del DPR 24 luglio 1977, n° 616 e s. m. e integr. Nonché i disposti di cui alla L.R. n° 33\94, D.L. n° 32\98 e s.m. e integr. .
- 53.03.02 In Zona 1 ( Zona Omogenea A ) non sono ammessi impianti.
- 53.03.02 Impianti esistenti classificati "Aree di servizio alla mobilità": valgono le superfici esistenti .In considerazione dell'ambito funzionale prioritario di appartenenza , nel caso di intervento e o trasformazione , ampliamento , si dovrà porre attenzione all'impatto ambientale .
- 53.03.03 Nuovi impianti:  
In Zone "B,C,D,e e F" sono ammessi nuovi impianti secondo i seguenti parametri:
- | Sup. minime   | Sup. servizio | Sup. Rifornimento | Chiosco  |
|---------------|---------------|-------------------|----------|
| Zona 2(B –C)  | 1000 mq.      | 800.mq.           | 400.mq.  |
| Zona 3 (D –F) | 1800 mq.      | 1500 mq.          | 800 mq.  |
| Zona 4 (E)    | 3000 mq.      | 1800 mq.          | 1000 mq. |
- Le superfici suesposte possono essere ridotte del 10% in ragione di particolari condizioni del sito.
- 53.03.04 Distanze minime tra impianti : considerata la classificazione del Comune di Cortemaggiore , ai sensi dell'allegato 3 art.3 della Legge Regionale 33\94, quale zona si livello urbano basso \medio basso , ai fini della localizzazione e o previsione di nuove aree per impianti di servizio si dovranno rispettare le distanze minime calcolate ai sensi delle lettere C9,D), F) e I) dell' art.

3 allegato 1 punto 4 della L.R.33\94 , fermo restando la possibilità di una tolleranza del 10%, per difetto ai sensi del sopraccitato art.4 lettera E) della L.R.33\94:

distanza nella Zona 2(Zona omogenea B –C)	ml.500
distanza nella zona 3 (zona omogenea D -.F)	ml.800
distanza nella zona 4 (zona omogenea E)	ml.3000

53.03.05 Caratteristiche e funzioni ammissibili:

**Stazione di servizio** : rifornimento, servizi al veicolo quali lavaggio e servizio gomme, bar, edicola, punto di vendita di prodotti specifici per l'autovettura nonché prodotti tipici del luogo;

H. max. corpo di fabbrica mt.5,00

H max pensilina mt.5,00

R,Q, compresa pensilina 0,50 mq\mq.

Parcheggio n.2 p.a. ogni 100 mq. di Sup. Coperta.

**Stazione di rifornimento:** rifornimento, servizi al veicolo quali lavaggio e servizio gomme.

H. max. corpo di fabbrica mt.4,00

H max pensilina mt.5,00

R,Q, compresa pensilina 0,30 mq\mq.

Parcheggio n.2 p.a. ogni 100 mq. di Sup. Coperta.

Posto auto compreso area di manovra mq.30

**Chiosco:** solo rifornimento

H. max corpo di fabbrica mt.3,50

53.03.06 Nelle zone B e C nel caso in cui si intenda realizzare una stazione di servizio , la stessa potrà svolgere solo funzioni riferite all'autoveicolo.

53.03.07 Nelle zone E gli impianti devono essere individuati nelle fasce di rispetto stradale , nel caso di altre individuazioni è necessario procedere in deroga per pubblico interesse con apposita concessione in variante di PRG.

53.03.08 In tutti i casi, al momento della richiesta di concessione, dovranno essere esplicitate opere, arredi ed ogni altro intervento sufficiente al fine di limitare al massimo ogni causa di inquinamento ambientale acustico e visivo, per tutelare il tessuto edificato sia il paesaggio.

## Art. 54 Piazze e percorsi pedonali e ciclabili

54.01 Nelle Tavole P1 e P2 di PRG. e nelle Tavole S1 del Sistema della mobilità e dei servizi sono individuate le Piazze e le piste ciclabili – pedonali esistenti e di progetto.

54.02 Le Piazze : sono spazi storici e o di nuovo impianto che costituiscono elementi nodali per funzione aggregativa e di immagine del tessuto e delle relazioni urbane. Gli interventi dovranno essere realizzati mediante apposito progetto pubblico di arredo urbano con particolare attenzione al sito, all'arredo .

54.02bis La Piazza "Maffeo da Como" elemento nodale di accesso all'abitato è destinata a più funzioni finalizzate alla collettività ,a manifestazioni urbano – territoriali e ad area di pertinenza alle strutture scolastiche. Gli interventi dovranno essere realizzati mediante apposito intervento pubblico in cui porre particolare attenzione alla soluzione ed organizzazione dello spazio e dell'arredo urbano. .

54.03 Nel tessuto abitato consolidato le nuove piste ciclabili dovranno essere realizzate attraverso la riqualificazione e la valorizzazione di fasce esistenti comprese fra tessuti edificati e o fasce alberate a margine della viabilità meccanica , al fine di completare e riqualificare l'integrazione fra le parti urbane. Le piantumazione esistenti dovranno costituire parte integrante del progetto secondo quanto previsto all'art. 33 delle presenti norme in materia di tutela e sviluppo del verde urbano ed extra urbano.

54.04 Le piste ciclabili previste in adiacenza a esistenti tratti stradali dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto .

54.05 Le piste ciclabili previste nella viabilità attrezzata parallela alla viabilità primaria possono essere realizzate utilizzando parte della sede viaria esiste parallela alla viabilità primaria.

54.06 Le piste ciclabili in adiacenza ai nuovi tratti stradali dovranno essere realizzate contestualmente agli stessi tratti nella fascia di rispetto con particolare attenzione alla ambientazione.

## Art. 55 Relazione tra le aree urbane “ staccate “.

- 55.01 Il sistema di relazione tra l'area urbana storica e consolidata alla sinistra del Torrente Arda e la zona urbana di sponda destra caratterizzata da strutture produttive e da un tessuto periurbano in fase di riqualificazione, si identifica mediante percorsi pedonali- ciclabili e la definizione del “parco urbano fluviale dell 'Arda” .
- 55.02 Passerella pedonale ciclabile sull' Arda con percorso attrezzato con aree di sosta , sistemazione con rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e qualificazione dell' ambiente ecologico.
- 55.02 “Parco urbano fluviale dell' Arda” : detta zona, individuata con apposita simbologia nelle Tavole P1 di PRG e Tavole S2 Sistema della mobilità e dei servizi, prevede la valorizzazione e la integrazione, nel contesto fruitivo e di disegno urbano di elementi naturali, che segnano e caratterizzano l'abitato e lo skyline di Cortemaggiore nel rispetto del sistema naturale esistente. E' previsto il mantenimento e la manutenzione delle alberature esistenti, la sistemazione delle aree di recupero ambientale comprese tra la riva e le culture agrarie, recupero e manutenzione dei percorsi laterali e di accesso all' Arda, sono ammessi spazi di sosta attrezzati con panchine in ambiti nodali ,la realizzazione di aree a verde sportivo “leggere”. La realizzazione del Parco prevede la redazione preliminare di uno studio coordinato d'attuarsi per stralci operativi .

## Art. 55bis Servizi pubblici - Obbligo di redazione della relazione geologica e/o tecnica ai sensi del D. M. LL. PP.. 11/03/1988

- 55.01bis E' fatto obbligo per gli interventi di cui ai successivi art. 56, 57, 58 delle NTA della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.

## Art. 56 Parchi, giardini e impianti sportivi urbani.

- 56.01 Nel sistema dei servizi a verde pubblico esistente, due aree a parco- giardino si configurano quale sistema di verde consolidato (Giardino della scuola, Area adiacente al Parco di San Francesco) per il quale è prevista la valorizzazione e la conservazione del sistema vegetazionale e della fruizione ludico – ricreativa collettiva pubblica.
- 56.02 **Parco – giardino urbano “San Francesco”**: detta area destinata a parco naturale ricreativo in sintonia con la parte esistente, deve essere sistemata a prato con piantumazione scelta sulla base delle essenze locali, devono essere conservate e ricomprese nella organizzazione ispirata a criteri di progettazione naturale le essenze vegetali presenti. Sono ammesse attrezzature per la sosta quali panchine e tavoli, impianto di illuminazione pubblica, sono ammesse altresì solo costruzioni funzionali al verde pubblico quali servizi igienici.
- 56.03 **Verde pubblico attrezzato**: sono aree destinate a giardini, parchi e aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti .In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi edilizi destinati ad opere infrastrutturali ,quali chioschi, punti di ristoro servizi igienici, nei limiti delle necessità di fruizione applicando i seguenti indici:  
Uf. = 0,02 mq/mq  
H. max. = mt.3,50.  
Vi. = indice di visuale libera =1  
L'organizzazione degli spazi e le attrezzature di gioco ,in quanto esperienza creativa ed opportunità sociale aggregativa dovrà essere accessibile a tutti ,anche ai portatori di handicap.
- 56.03bis **Verde pubblico attrezzato di uso scolastico**  
Sono aree attrezzate destinate sia al gioco ludico – ricreativo dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti che ad attività motorie integrative e di pertinenza alle aree scolastiche . Dette aree sono individuate con apposita simbologia nelle tavole P1 di PRG e nelle tavole Sistema S2 Sistema della Mobilità e dei Servizi. L'organizzazione degli spazi e delle attrezzature di gioco ,in quanto opportunità sociale aggregativa dovrà essere accessibile a tutti

,anche ai portatori di handicap. La progettazione dovrà essere indirizzata alla definizione di percorsi ludico – creativi formativi .

In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi edilizi destinati ad opere infrastrutturali, quali chioschi , punti di ristoro, servizi igienici, nei limiti delle necessità di fruizione applicando i seguenti indici:

U.f. = 0,02 mq\mq

H. max. = mt. 3,50

VI. = 1

**56.04 Zona a Verde Sportivo:** dette Zone potranno essere attrezzate con impianti sportivi, ricreativi e culturali coperti o scoperti e relativi nuclei di servizi ed accoglienza necessari alle attività nella misura richiesta dal dimensionamento dell'impianto. All'interno dell'area, nel caso in cui non risulti classificata l'area di parcheggio pertinente all'intervento nelle tavole di PRG, dovrà essere individuato il parcheggio atto a soddisfare il dimensionamento dell'intervento.

Le parti di aree non interessate dagli impianti , almeno il 30% dell'area individuata ,dovranno essere sistemate a verde ed attrezzate con piantumazione scelta sulla base delle essenze locali. Dovranno essere salvaguardate e integrate nel progetto d'intervento eventuali presenze di essenze arboree.

L'organizzazione degli spazi e le attrezzature di gioco ,in quanto esperienza creativa ed opportunità sociale aggregativa dovrà essere accessibile a tutti ,anche ai portatori di handicap.

In tale zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

U.F. : indice di utilizzazione fondiaria comprendente gli impianti scoperti e coperti = 0,25 mq.\mq. per impianti coperti e 0,50 % per impianti scoperti.

Parcheggi P (pubblici) e P1(privati \pertinenziali ) =Tabella di cui all'art.38, punto 38.03 delle presenti Norme.

H. = Altezza massima, ml.10,00,

#### **56.04bis Zone a Verde Sportivo scoperto**

Detta zona individuata con apposita simbologia nelle tavole P1 di PRG e nelle tavole S2 è destinata ad attività ludico ricreative sportive all'aperto che non comportino costruzioni permanenti ,né impermeabilizzazione del suolo .La progettazione deve rispondere ai principi di valorizzazione ambientale e funzionale creando un sistema continuo di aree pubbliche variamente finalizzate ed articolate nella organizzazione. Gli interventi, così come definiti all'Art.59,p.59.03 –59.03.04 delle presenti Norme, devono alterare la morfologia dei luoghi ,pur i presenza di riprofilature si dovrà mantenere inalterato il raggio idraulico delle sezioni di deflusso, si dovranno inoltre utilizzare tecnologie e metodiche di formazione delle superfici, funzionali a mantenere le attuali condizioni di scabrezza. Gli interventi dovranno altresì rispettare quanto definito all'art.14 § 10 ,lettera j e § 7 lettera e delle NTA. del PTCP.

## **Art. 57 I servizi scolastici**

**57.01** Tali zone sono destinate agli edifici per l'istruzione superiore, media ,elementare nonché asili nido e scuole materne .

**57.01.01** Dette zone individuate nelle tavole P1 e P2 di PRG. si distinguono in :Strutture di servizio primario S.P.1:asilo nido ,scuola materna ,elementare e media inferiore; Strutture di servizio superiore S.P.2

**57.01.02** Uf.= 0,6 mq\mq

H max = ml.11,00

VI = 0,5

Q.= 25%.

P1 = 1mq.\5mq.di Su

**57.01.03** Gli edifici ricadenti entro il perimetro delle zone omogenee A, possono ampliarsi nel rispetto dei sopracitati indici.

**57.01.04** In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

## **Art. 58 Servizi civici, sociali , sanitari e religiosi.**

#### 58.01 **Attrezzature sanitarie e assistenziali:**

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature a ai servizi di carattere sanitario e assistenziale. Gli edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A sono soggetti esclusivamente alla disciplina particolareggiata di tali zone. Le aree esterne alla zona Omogenea A dovranno rispettare i seguenti indici :

H. max = ml.11,00

Vi.=0,5

Uf.= 0,60 mq/mq.

Le aree libere devono essere sistemate a verde e prevedere alberature con essenze tipiche della zona.

Parcheggi P e P1 = Tabella art.38,punto 38.03 delle presenti Norme .

#### 58.02 **Servizi civici e sociali di interesse comune:**

sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative , amministrative, culturali, sociali e associative, uffici, studi pubblici e/o privati di uso pubblico. Gli edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A sono soggetti esclusivamente alla disciplina particolareggiata di tali zone. Le aree esterne alla zona Omogenea A dovranno rispettare i seguenti indici :

Uf.= 0,60 mq/mq.

H. max = ml.11,00

Vi.=0,5

P e P1 = Tabella art.38, punto 38.03 delle presenti Norme.

Le aree libere devono essere sistemate a verde e prevedere alberature con essenze tipiche della zona.

Nei nuovi interventi le aree libere devono essere sistemate a prato e prevedere alberature con essenze tipiche della zona.

#### 58.03 **Attrezzature religiose**

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive. .Gli edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A sono soggetti esclusivamente alla disciplina particolareggiata di tali zone. Per gli edifici che non ricadono in Zona Storica , ma aventi valore storico architettonico –testimoniale è ammesso l'intervento di Restauro Scientifico di cui all'art.13 delle presenti Norme.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici :

- Uf = 0,60 mq/mq

- P privati = 1 mq / 5 mq Su

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

- Le aree libere esistenti di pertinenza dei complessi devono essere valorizzate e sistemate a prato e prevedere alberature con essenze tipiche della zona.

#### 58.04 **Cimiteri**

58.04.01 Di tali attrezzature non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole P1 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità secondo quanto previsto all'art. 49 ,punto 49.03 delle presenti Norme

58.04.02 Il PRG si attua per intervento diretto secondo quanto prescritto nel Piano di Edilizia Mortuaria previsto dalla Amministrazione Comunale.

#### 58.05 **Aree attrezzate per spettacoli viaggianti**

58.05.01 E' destinata ad accogliere gli spettacoli viaggianti. Dovrà essere attrezzata con gli allacciamenti alle reti e ai pubblici servizi. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati alla biglietteria e ai servizi igienici.

58.05.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- Uf = 0,40 mq/mq

- P 1 = 10 mq/.100 mq Sf.

- H max. dei fabbricati di servizio = mt.4,00

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha.

#### 58.06 **Aree ed attrezzature tecnologiche ed ecologiche**

58.06.01 Riguarda un ambito territoriale destinato alle attrezzature e servizi tecnologici ed ecologici e in particolare :

- l'impianto di depurazione ,
- la sede dei servizi municipali ed i servizi ad essa connessi,
- le aree attrezzate per la raccolta di materiali
- stazioni di automezzi pubblici.

58.06.02 Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,45$  mq/ha
- $I_p = 70\%$
- $P1 = 1$  mq / 10 mq Su
- $A = 30$  alberi/ha;  $Ar = 60$  arbusti/ha

#### 58.07 **Infrastrutture tecnologiche**

58.07.01 Le aree così classificate sono destinate alle infrastrutture e agli impianti tecnologici di interesse urbano delle aziende del gas, dell'energia elettrica, dell'acqua, della telefonia di limitate dimensioni.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,45$  mq/mq
- $I_p = 20\%$
- $V_l = 0,5$  con un minimo di ml.5,00 dal confine
- $Q = 40\%$ 
  - $P1 = 1$  mq / 10 mq Su
- $A = 20$  alberi/ha;  $Ar = 40$  arbusti/ha
- Gli interventi per attrezzature tecniche superiori a mq.10.000 ,contempleranno la stipula di una convenzione o protocollo di intesa per opere sociali previste nelle tavole P1 di PRG. e tavola S2 Sistema della mobilità e dei servizi la cui scelta è determinata secondo il principio della priorità collettiva dalla Amministrazione Comunale .



## Capo I **Sistema di tutela ambientale**

Dette Zone individuate nelle tavole P1 di PRG. ed S1 del Sistema ambientale e storico finalizzate alla qualificazione e conservazione del sistema naturale, ambientale e storico sono (comunque) in generale destinate all'uso agricolo secondo quanto previsto dalle presenti Norme .

E' fatto obbligo per gli interventi ammessi nel sistema di tutela ambientale della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.

### Art. 59 **Reticolo idrografico**

- 59.01 Comprendono le zone di cui all'art. 13 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale .  
Dette zone sono individuate nelle tavole P1 e S1 di PRG. e si distinguono in:  
FASCIA A: invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua:  
a) Zona A1, o alveo inciso  
b) Zona A2, o alveo di piena  
FASCIA B: zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua:  
a) Zona B3, ad elevato grado di antropizzazione  
FASCIA C: rispetto dell'ambito fluviale:  
a) C1, zona extragolenale o protetta da infrastrutture lineari  
b) C2, zona non protetta da difese idrauliche

#### 59.02 **FASCIA A: invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua**

59.02.01 Nella fascia A sono vietate:

- Sono vietate trasformazioni dello stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, escluse quelle elencate per le specifiche zone A1, A2, A3.
- L'apertura di discariche pubbliche e private, di qualsiasi tipo, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture ed altro), nonché di impianti di rottamazione e per lo smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere, con esclusione di quelli temporanei, di inerti, conseguenti ad attività estrattive autorizzate e da realizzare secondo modalità prescritte dalla convenzione.
- Nell'alveo inciso e per una fascia di mt 10 dallo stesso, le coltivazioni erbacee non permanenti e le coltivazioni arboree, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione ripariale autoctona lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle stesse, e di riduzione della velocità della corrente
- nell'alveo inciso e per una fascia di mt 10 dallo stesso, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo, l'impianto di arboricoltura da legno.

#### 59.02 bis **Zona A1, o alveo inciso**

59.02.01bis Dette zone, individuate nelle tavole P1 e S1 di PRG., individuano l'alveo inciso di corsi d'acqua e in considerazione delle caratteristiche idrografiche dei corsi comprendono le ripe interessate da vegetazione spontanea.

59.02.02bis Nell'alveo inciso è vietato, oltre a quanto definito al punto 59.02, 59.02.01 :

L'uso agricolo del suolo, le attività zootecniche ed il pascolo,

Le coltivazioni a pioppeto,

Le estrazioni di materiale litoide, salvo che non derivino da interventi di difesa e sistemazione idraulica finalizzati alla regimazione delle acque e alla rinaturalizzazione del corso d'acqua. Tali interventi dovranno comunque essere individuati dai Piani di Bacino e dai relativi Programmi di intervento, ed essere subordinati ad autorizzazione dell'Autorità idraulica competente.

59.02.03bis E' ammesso il completamento delle opere pubbliche e o di interesse pubblico in corso ed approvate alla data di adozione del PTPR.

59.02.04bis Nel rispetto della legislazione vigente, previa autorizzazione delle Autorità idraulica competente sono ammesse opere e progetti volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica definiti all'art. 14, § 7 delle NTA del PTCP.

- 59.02.05bis Nel rispetto della legislazione vigente, previa autorizzazione delle Autorità idraulica competente sono ammesse occupazioni temporanee che non riducano la capacità di portata dell'alveo e organizzate in modo da non arrecare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena, definite all'art. 14, § 8 delle NTA del PTCP.
- 59.02.06bis Nella zona A1, se previste negli strumenti di pianificazione regionali e/o provinciali e comunque corredate da una verifica di fattibilità tecnica ed economica e di compatibilità ambientale e previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, se prescritta dalle norme vigenti, è ammessa la realizzazione di opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui all'art. 14, § 9 delle NTA del PTCP.
- 59.03 Zona A2 o alveo di piena.**
- 59.03.01 Dette zone individuate nelle Tavole P1 e S1 di PRG. sono porzioni di alveo esterne all'alveo inciso e costituiscono l'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena, sono aree prevalentemente agricole finalizzate ad interventi di riqualificazione ambientale.
- 59.03.02 Non sono ammessi interventi che modifichino negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico delle aree individuate, devono essere valorizzate e conservate le preesistenze storiche che concorrono a definire e a qualificare il paesaggio agrario (filari, canali, viabilità minore, ecc.).
- 59.03.03 Nell'alveo di piena, zona A2, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, se prescritta dalle norme vigenti, è ammessa la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali e degli altri Enti territoriali, e quelle di interesse pubblico, oltre agli interventi ammessi in zona A1, di cui al punto 59.02bis, e A3 di cui all'art. 14 § 12 del PTCP, purché non pregiudichino la naturalità dell'ambiente fluviale e a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 14, § 10, delle NTA del PTCP.
- 59.03.04 Sono ammessi impianti per attività ludico ricreative all'aperto, di cui all'art. 14, § 10, lettera j., delle NTA del PTCP, che non comportino costruzioni permanenti, né impermeabilizzazioni del suolo, che non prefigurino alterazioni della morfologia dei luoghi, in fase attuativa si dovrà mantenere inalterato il raggio idraulico delle sezioni di deflusso, pur in presenza di riprofilature delle medesime, si dovranno inoltre utilizzare tecnologie e metodiche di formazione delle superfici, funzionali a mantenere le attuali condizioni di scabrezza del terreno.
- 59.03.05 E' ammesso il recupero dei manufatti edilizi isolati, di cui all'art. 14, § 10, lettere b., c., k., delle NTA del PTCP secondo le prescrizioni degli artt. 68 e 95 delle presenti Norme.
- 59.03.06 *Cassato con provvedimento G.P. n°296 del 25\07\01.*
- 59.03.07 Ai terreni demaniali si applicano le disposizioni della zona A1, e quanto definito all'art. 14, § 11 delle NTA del PTCP.
- 59.03bis Zona A3, o alveo di piena con valenza naturalistica**
- Cassato con provvedimento G.P. n°296 del 25\07\01.*
- 59.03tris FASCIA B: zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua.**
- 59.03.01tris Detta fascia, di cui all'art. 15 delle NTA del PTCP, hanno obiettivo primario quello di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, conservare e migliorare le caratteristiche naturali ed ambientali del sistema fluviale.
- 59.03.02 tris Sono vietati gli interventi di cui all'art. 15, § 6 delle NTA del PTCP.
- 59.03.03 tris In caso di discordanza tra la perimetrazione delle fasce fluviali recepite dagli elaborati di PTCP e quelle del PSFF dell'AdB del Po, approvato con D.P.C.M. 24.07.88, o quelle del PAI dell'AdB del Po, adottato con delibera del C.I. n°18 del 26.04.2001, esterne agli ambiti territoriali trattati nel "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" individuate nelle tavole dello strumento urbanistico e nelle tavole sistema S1, prevale la normativa più restrittiva. Per le aree e le relative perimetrazioni ricomprese all'interno agli ambiti territoriali trattati nel "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" valgono le disposizioni di cui all'art. 102 e Titolo 6bis delle presenti NTA.
- 59.04 Zona ad elevato grado di antropizzazione –B3-**
- 59.04.01 Sono definite come zone B3 ad elevato grado di antropizzazione artificiale e di modellazione del territorio agrario da parte dell'uomo, individuata nelle tavole P1 e S1 di PRG le aree in cui è possibile perseguire il mantenimento dei caratteri attuali e la preservazione dello stato o

destinazione d'uso del suolo... Gli interventi dovranno porre particolare attenzione all'assetto organizzativo e al rapporto con il sistema paesaggistico e fluviale. I progetti dovranno prevedere la realizzazione di zona a verde alberata con essenze caratteristiche della zona debitamente rapportate al progetto e al sistema del luogo e salvaguardare gli elementi naturali esistenti.

59.04.02 Sono ammessi, gli interventi di cui all'art. 15.3 §3 delle NTA del PTCP, in modo particolare: opere di nuova edificazione e, per tutti i fabbricati sparsi non più connessi alla attività agricola aventi e o non aventi valore storico architettonico e testimoniale, tutti gli interventi di cui all'art. 97 delle presenti Norme; è ammessa l'attività agricola e le strutture ad essa funzionali secondo quanto prescritto all'art.92 delle presenti Norme. Sono ammessi interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o riassetto organico sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali già insediati in data antecedente al 29/06/1989, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale. Sono ammesse infrastrutture tecniche e tecnologiche, linee di comunicazione, ecc.. Gli interventi ammessi devono comunque assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

59.04.02 bis Sono vietati interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione della capacità di invaso, l'installazione di impianti di smaltimento rifiuti, ivi comprese le discariche pubbliche e private, depositi di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, nonché impianti di rottamazione.

59.04.03 *Cassato con provvedimento G.P. n°296 del 25\07\01.*

#### **Art. 59 bis FASCIA C: rispetto dell'ambito fluviale**

---

59.01bis Detta fascia, di cui all'art. 16 delle NTA del PTCP, individuata nelle tavole P1 e S1 di PRG, definisce il rispetto all'ambito fluviale del territorio interessato da inondazioni per eventi eccezionali.

59.02bis Nella fascia C sono vietate le localizzazioni e/o ampliamenti di attività di cui all'art. 16, § 3 delle NTA del PTCP. Per quelli esistenti debbono essere rispettate le prescrizioni di cui al § 4 dell'art. 16 sopra citato.

59.03bis Sono ammesse le attività di cui al § 6, dell'art. 16 sopra citato.

59.04bis In caso di discordanza tra la perimetrazione delle fasce fluviali recepite dagli elaborati di PTCP e quelle del PSFF dell'AdB del Po, approvato con D.P.C.M. 24.07.88, o quelle del PAI dell'AdB del Po, adottato con delibera del C.I. n°18 del 26.04.2001, esterne agli ambiti territoriali trattati nel "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" individuate nelle tavole dello strumento urbanistico e nelle tavole sistema S1, prevale la normativa più restrittiva. Per le aree e le aree ricomprese nelle perimetrazioni all'interno agli ambiti territoriali trattati nel "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" valgono le disposizioni di cui all'art. 102 e Titolo 6bis delle presenti NTA.

#### **Art. 60 Zona di rispetto dell'ambito fluviale protetta da infrastrutture lineari –C1**

---

60.01 In detta zona individuata nelle tavole P1 e S1 di PRG si interviene secondo quanto definito dalle Norme di PRG.. Gli interventi di trasformazione, ammessi dalle Norme, dovranno porre particolare attenzione all'assetto organizzativo ed al rapporto con il sistema paesaggistico e fluviale, prevedere la realizzazione di zone a verde alberate con essenze caratteristiche della zona debitamente rapportate al progetto e al sistema del luogo. Gli interventi, se previsto dall'art. 16, § 7 del PTCP, dovranno inoltre essere subordinati a verifica di accettabilità del rischio idraulico e di compatibilità ambientale, secondo la L. R. 09/99 e il D. P. R. 02/09/1999 n° 348 e realizzate con particolari accorgimenti tecnico costruttivi in grado di mitigarne il rischio idraulico.

60.02 Sono ammessi inoltre per tutti i fabbricati sparsi non più connessi alla attività agricola, aventi e non aventi valore storico, architettonico e testimoniale, tutti gli interventi di cui all'art.95 delle presenti Norme; è ammessa l'attività agricola e le strutture ad essa funzionali secondo quanto prescritto all'art.90 delle presenti Norme. Sono ammesse infrastrutture e strutture tecniche e tecnologiche, linee di comunicazione, ecc..

60.03 *Cassato con provvedimento G.P. n. ° 296 del 25\07\01.*

## **Art. 60bis Zona non protetta da difese idrauliche C2**

---

- 60.01bis In detta zona individuata nelle tavole P1 e S1 di PRG sono ammesse le opere di cui all'art. 16, §7 delle NTA del PTCP.
- 60.02 bis Sono ammessi inoltre per tutti i fabbricati sparsi non più connessi alla attività agricola, aventi e non aventi valore storico, architettonico e testimoniale, tutti gli interventi di cui all'art.95 delle presenti Norme; è ammessa l'attività agricola e le strutture ad essa funzionali secondo quanto prescritto all'art.90 delle presenti Norme
- 60.03 bis *Cassato con provvedimento G.P.n°.296 del 25\07\01.*

## **Art. 61 Reticolo idrografico minore**

---

- 61.01 Nelle tavole P1 e S1 di PRG è individuato il reticolo idrografico minore costituito da canali di bonifica per i quali sono previste fasce di rispetto di 10 mt e gli interventi sono soggetti al rispetto e all'autorizzazione del Consorzio Bacini Piacentini di Levante.
- 61.02 Relativamente al Cavo Fontana, in considerazione delle valenze ambientali e della presenza della vegetazione spontanea, che costituisce corridoio ecologico da valorizzare, si definisce una fascia di rispetto di 25 mt.
- 61.03 I canali scoperti che attraversano il centro abitato e o interagiscono con aree di previsione di PRG, sentito il Consorzio Bacini Piacentini di Levante e rispettate le prescrizioni dagli stessi definite, possono essere intubati e la superficie scoperta deve essere destinata a corridoio verde vicinale e \o condominiale di uso pubblico con sistemazione a prato e alberature scelte tra essenze autoctone.
- 61.04 cassato

## **Art. 62 Ambito della struttura centuriata**

---

- 62.01 Nelle Tavole P1 di PRG sono individuati gli elementi della centuriazione che costituiscono la caratterizzazione storica del paesaggio agrario (es. strade, strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione e ogni altro elemento riconoscibile nell'ambito della topografia della divisione agraria) e che in quanto tale devono essere salvaguardati e valorizzati poiché espressione del paesaggio.  
E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali di cui all'art. 24, § 1 e § 3 dell'art. 24 delle NTA del PTCP..
- 62.01 bis Nelle zone di tutela della struttura centuriata sono consentiti gli interventi di cui al § 4, 5, 6, 7 dell'art. 24 delle NTA del PTCP.
- 62.02 Destinazioni d'Uso:  
ambiti centuriati in zona agricola: sono ammesse le destinazioni d'uso relative le zone agricole: U4\nullo, U4.1\nullo,U4.2\nullo, U4.3\CuB,U4.5\CuM,U4.6\CuM,U4.4\nullo.  
Per i fabbricati non più connessi all'attività agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: U1\CuB,U2.1\CuB, U5.1\CuM.  
Modalità di intervento, intervento diretto:  
Per i fabbricati esistenti, destinati e o non più destinati all'attività agricola aventi valore storico architettonico e testimoniale valgono le disposizioni di cui all'art.68 delle presenti Norme. Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento e favorire la ricostruzione del paesaggio agrario di pianura attraverso filari o gruppi di alberi con essenze locali.  
Per i fabbricati esistenti, non più destinati all'attività agricola non aventi valore storico architettonico e testimoniale secondo quanto definito all'art.97, punto 97.05 delle presenti Norme.

## **Art. 63 Ambito di valorizzazione del sistema fluviale Arda**

---

- 63.01 Nelle tavole S1 Sistema ambientale e storico di PRG. è individuato con apposita perimetrazione l'ambito di valorizzazione del Sistema Fluviale del Torrente Arda.
- 63.02 Nell'ambito di detta perimetrazione sono ammessi gli interventi e gli usi definiti dalle presenti Norme per le zone specifiche previste nelle Tavole P1 di PRG. Lo studio di riqualificazione per l'ambito esterno la zonizzazione di PRG dei centri abitati, sarà oggetto di un Piano Coordinato intercomunale.

### **Art. 63bis Fasce eco-ambientali**

---

63.01bis Nelle tavole P1 e S1 “Sistema ambientale e storico di PRG.” sono individuate con apposita simbologia le “Fasce eco-ambientale “ relative al sistema idrografico minore e specificatamente ai canali : Canale del Molino, Pizzabella e Cavo Travacone. Dette fasce sono finalizzate a conservare l’ esistente vegetazione e la salvaguardia dei accessi tecnici di vigilanza e di manutenzione. Inoltre, nei corridoi individuati, considerata anche la loro funzione mitigatrice degli inquinamenti acustico/atmosferico, considerata altresì la loro prossimità alle aree produttive ed arterie di traffico, si prevede la piantagione di vegetazione alberata ed arbustiva ,con criteri eco/ambientali ,da definirsi in sede di progettazione attuativa.

### **Art. 63tris Fasce eco-tecnologiche -ambientali**

---

63.01tris Nelle tavole P1 e S1 “Sistema ambientale e storico di PRG.” sono individuate con apposita simbologia le “Fasce eco-tecnologico- ambientale “ relative le infrastrutture di rete tecnologiche SNAM nel sottosuolo che ricadono nelle zone oggetto di pianificazione urbanistica. Dette fasce sono inibite all’edificazione ; gli interventi urbanistici devono salvaguardare gli accessi tecnici di vigilanza e di manutenzione per tutta la fascia individuata. Inoltre, considerato che dette fasce si configurano quali corridoi eco-ambientali, considerata anche la loro funzione mitigatrice degli inquinamenti acustico/atmosferico relativa la loro interazione con le aree produttive ed arterie di traffico, si prevede, in sede di progettazione attuativa delle aree di Piano, la sistemazione a prato e la piantagione di vegetazione ad eccezione dell’alto fusto con criteri eco/ambientali ,da definirsi in sede di progettazione attuativa e da concordare con gli Enti titolari della servitù.

## **TITOLO 6°bis**

### **Capo I NORMATIVA PAESISTICA-AMBIENTALE IN ADEGUAMENTO AL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO-P.A.I.**

#### **Art. 63quattris Piano Assetto Idrogeologico – P.A.I.**

63quattris.01 Nelle tavole S1 “ Sistema Ambientale Storico” e nelle tavole di zonizzazione in scala 1:10000 e 1:5000 sono individuate le fasce P.A.I. e le risultanze dello studio di verifica idraulica “Documento di valutazione del rischio idraulico dell’intero territorio comunale”.

63quattris.02 Documento di valutazione del rischio idraulico dell’intero territorio comunale.  
Per le aree interne alle zone oggetto di verifica e di valutazione nel “ Documento di valutazione del rischio idraulico dell’intero territorio comunale”, valgono, per le trasformazioni urbanistiche ed interventi edilizi previsti nel PRG, le prescrizioni definite all’art. 102 delle presenti N.T.A..

63quattris.03 Aree esterne al “Documento di valutazione del rischio idraulico dell’intero territorio comunale”.  
Per le rimanenti parti esterne alle zone oggetto di verifica e di valutazione, valgono gli artt. 63quinque, 63six, 63septem, 63octo e 63nono delle presenti Norme.

### **Art. 63quinque Aree in Fasce Fluviali A e B del P.A.I. esterne agli ambiti territoriali trattati nel “Documento di valutazione del rischio idraulico dell’intero territorio comunale”**

63quinque.01 Per le aree in Fasce Fluviali A e B esterne agli ambiti territoriali trattati nel “Documento di valutazione del rischio idraulico dell’intero territorio comunale” valgono le disposizioni di cui all’art. 39, commi 3, 4 e 5 delle NTA del P.A.I.:

#### Territori in Fascia A e B:

Ai sensi dell’art. 39, comma 1 , lettera a)- delle NTA del P.A.I., le aree non edificate comprese nei territori delle Fasce A e B individuate dal presente Piano ed esterne al perimetro del centro edificato di cui all’art.46, punto 46.02 delle presenti NTA e individuato nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia, sono soggette ai seguenti speciali vincoli e sono destinate, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso, a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell’art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150.

Nei territori in Fascia A e B di cui sopra e nei territori in Fascia A e B individuati con apposito retino nelle tavole di PRG in Cortemaggiore e in San Martino in Olza, valgono le NTA del P.A.I. relative le rispettive fasce.

#### Territori di Fascia A:

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.

#### Territori di Fascia B:

Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, d’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 dell’art. 20 delle NTA del P.A.I..

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 all'art. 38<sup>1</sup> delle NTA del P.A.I..  
Nella Fascia B ai sensi dell'art.30<sup>2</sup> delle NTA del P.A.I., il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali. Nell'area ex-cava RDB in località Lanfranchi-Pilastrini di Cortemaggiore, individuata con apposita simbologia nelle tavole sistema S1 e tavole di zonizzazione del PRG2000, oggetto di trattazione nel "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" è vietato qualsiasi intervento di trasformazione urbanistico-edilizia anche agricola, è ammessa la normale attività di lavorazione agricola.

Nelle Fasce A e B, ai sensi dell'art.39, commi 7, 8 e 9 delle NTA del P.A.I. sono fatti salvi:

- gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del Piano P.A.I. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al Testo Unico n°.42/02 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

---

<sup>1</sup> Per gli interventi relativi la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nella Fascia B valgono i disposti di cui all'art. 38 delle NTA di PAI:

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 modifichino 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 al 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 all'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.

<sup>2</sup> Art. 30 delle NTA del P.A.I.: 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. I);

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.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

- Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

## **Art. 63six Aree che ricadono nella Zona PS267 (B-PR)**

---

63six.01 Nelle aree che ricadono in Zona PS267 (B-PR) individuate con apposita simbologia nelle tavole Sistema S1 e della Zonizzazione dello strumento urbanistico nell'abitato di Cortemaggiore valgono le seguenti prescrizioni:

### Zone esterne al perimetro del centro edificato (L.865/71, art.18):

Per le aree che ricadono nella Zona di cui al PS. 267 ( D.L. 11/06/98 n°.180, convertito con modificazioni dalla L.n°.267 del 3/08/98 e s. m. e integr.) esterne al perimetro del centro edificato di cui alla L.n.° 865/71 e individuato con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., valgono le prescrizioni contenute negli artt. 48 ( Disciplina per le aree a rischio idrogeologico molto elevato), 49 ( Aree a rischio idrogeologico molto elevato) e 51 (Aree a rischio molto elevato nel reticolo idrografico principale e secondario delle aree di pianura) delle N.T.A. del P.A.I. e le "Norme di attuazione e misure di salvaguardia" del Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (PS 267).

### Zone interne al perimetro del centro edificato ( L. 865/71, art. 18):

Per le aree incluse nel perimetro del centro edificato, individuato con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., in cui sono state individuate zone a rischio R1,R2 e R3, valgono i contenuti definiti all'art. 102 delle presenti N.T.A..

Per le aree incluse nel perimetro del centro edificato nelle quali non è stato individuato alcun rischio, valgono le disposizioni delle presenti NTA di PRG2000.

## **Art. 63septem Territori in Fascia B di progetto**

---

63septem.01 Nelle aree che ricadono in Fascia B di progetto, individuate con apposita simbologia nelle tavole Sistema S1 e della Zonizzazione dello strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 31, comma 5 delle NTA del P.A.I., valgono le seguenti prescrizioni:

### Aree trattate nel "Documento":

Per le aree interne alle zone oggetto di verifica e di valutazione nel " Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" e relativa classificazione delle classi di rischio : rischio R1, R2 e R3, valgono, per le trasformazioni urbanistiche ed interventi edilizi previsti nel PRG, le disposizioni definite all'art. 102 delle presenti N.T.A..

Per le aree trattate nel "Documento" sopraccitato nelle quali non è stato individuato alcun rischio, valgono le disposizioni delle presenti NTA di PRG2000.

### Aree esterne e non trattate nel "Documento":

Nelle rimanenti parti esterne alle zone oggetto di verifica e di valutazione, valgono le N.T.A. del P.A.I. ( artt. 30, 31,38 e 39) relative la Fascia B.

## **Art. 63octo Territori in Fascia C**

---

63octo .01 Le Fasce C sono individuate con apposita simbologia nelle tavole Sistema S1 e della Zonizzazione dello strumento urbanistico. Per le aree in Fascia C non interessate dalla B di progetto, ai sensi dell'art. 31, comma 4 delle NTA del P.A.I., valgono le seguenti prescrizioni:

Nelle aree di Fascia C oggetto di trattazione nel " Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" e relativa classificazione delle classi di rischio: rischio R1, R2 e R3, valgono, per le trasformazioni urbanistiche ed interventi edilizi previsti nel PRG, le disposizioni definite all'art. 102 delle presenti N.T.A..

Nelle rimanenti parti di territorio ricadenti in Fascia C ed esterne alle aree oggetto di trattazione nel " Documento" si applicano le presenti NTA di PRG previste per le diverse zone.



63octo.02 Nella Fascia C il P.A.I. persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225<sup>3</sup>.

### **Art. 63nono Territori esterni alle Fasce Fluviali di P.A.I. e oggetto di trattazione nel “Documento”**

63nono.01 Aree trattate nel “Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale” esterne alle Fasce fluviali P.A.I.

Per le aree non interessate dalle Fasce Fluviali P.A.I. ma oggetto di trattazione di verifica e di valutazione nel “ Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale” e relativa classificazione delle classi di rischio ( rischio R1, R2 e R3), valgono, per le trasformazioni urbanistiche ed interventi edilizi previsti nel PRG, le disposizioni definite all'art. 102 delle presenti N.T.A..

## **TITOLO 7°**

<sup>3</sup> Fascia C ( Area di inondazione per piena catastrofica) – art. 31 delle NTA del PAI:

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti Autorità di bacino del fiume Po la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

## Capo 1° **Sistema dell' edificato urbano ed extra urbano di valenza storico architettonica e testimoniale .**

### Art. 64 **Zone Omogenee A.**

---

64.01 Le zone A si suddividono in:

- 1) Insediamenti storici.
- 2) Edifici isolati di valore storico - architettonico e testimoniale .

64.02 E' fatto obbligo della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.

### Art. 65 **Insediamenti storici.**

---

65.01 Il PRG identifica nelle tavole P1 la zona denominata Centro Storico, definita dall'impianto rinascimentale e storicamente consolidata, con la presenza anche di edifici realizzati nel dopo guerra.

65.02 Il Centro Storico è la risultante di un'armonica integrazione di valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare che ha conservato nel tempo la sua unitarietà. Si rende opportuno perseguire l'indirizzo di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che caratterizza il Centro mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

65.03 Criteri generali d'intervento per il Tessuto del Centro Storico :

65.03.01 Nelle tavole P2 "Disciplina particolareggiata per il Centro Storico" sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi aperti di pertinenza, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni; nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonee documentazioni, l'errata definizione dello stato di fatto, i tipi di intervento ammessi sull'edificio saranno definiti, in sede di rilascio del provvedimento abilitativo, in analogia con quanto previsto dal PRG.

65.03.02 Ai fini della definizione degli interventi di recupero, di valorizzazione e di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, il PRG individua nel Centro Storico quattro tipologie edilizie residenziali storiche e una tipologia non storica ,ed una tipologia nodale relativa a funzioni collettive :

- Tipologia a corte - Cc : edificio a corte con portico antistante e loggiato sulla corte, rustico affacciato sulla via di servizio con accesso carraio alla corte.
- Tipologia a palazzo – Pa : palazzo anche con loggiato interno, accesso pedonale alla corte e al rustico.
- Tipologia mercantile principale - Cm : tipologia a doppio affaccio o ad angolo con portico ad uso pubblico, rustico affacciato sulla via di servizio.
- Tipologia a schiera – Cs : rustici di servizio alle tipologie principali sulle vie di servizio trasformati in tipologie a schiera.
- Tipologie nodali – En : edificio principale adibito prevalentemente ad attività di carattere collettivo, corpi secondari e rustici annessi, aree libere di pertinenza .
- Tipologia di recente costruzione – Cr: comprendono gli organismi abitativi realizzati nel dopoguerra o di nuova costruzione.

65.03.03 Ai fini della definizione degli interventi di recupero, di valorizzazione e di utilizzazione del patrimonio monumentale e della organizzazione urbanistica del Centro Storico, il PRG individua una tipologia di forte valenza urbana:

- Tipologie nodali – En : edificio principale adibito prevalentemente ad attività di carattere collettivo, corpi secondari e rustici annessi, aree libere di pertinenza .  
Detta tipologia nodale EN si distingue in due tipologie edilizie non residenziali:
- edifici non residenziali semplici: comprendono gli organismi edilizi a destinazione monofunzionale (chiese, scuole, teatri, ecc.)
- edifici non residenziali complessi: comprendono gli organismi edilizi a destinazione funzionale articolata (sedi amministrative, sedi conventuali ecc.).

65.04 nullo

65.05 Indirizzi generali

65.05.01 Nel caso di unità edilizie parzialmente demolite, ad esclusione di quelle ricadenti nei casi di

cui alla D. Lgs. 29/10/1999 n°490, si acconsentono interventi di ripristino tipologico di cui all'art. 36 punto A2)-3 della L.R.47\78 e s.m. ed integr. e Art.14bis delle presenti Norme, purché con adeguata documentazione tecnico scientifica si dimostri l'originaria organizzazione tipologica e consistenza dei corpi di fabbrica che in alcun modo potranno essere diversi da altre unità edilizie dello stesso periodo e della stessa era culturale.

Il tipo di intervento prevede :

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale e dei portici;
- il ripristino o il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali chiostrì, corti;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

La documentazione attestante l'originaria organizzazione morfologica dovrà allegarsi alla concessione edilizia e ne sarà parte integrante.

65.05.02 Ad integrazione delle categorie di intervento autorizzabili, come specificate graficamente nelle tavole P2 e come definite nelle presenti norme, per i bassi rustici interni alle unità edilizie o tipologie (quali piccoli portici, magazzini, depositi, pollai, legnaie) sono autorizzabili interventi di ripristino edilizio, di cui al precedente punto 65.05.01 purché non costituiscano pregiudizio per la salvaguardia di elementi di pregio presenti nella unità edilizia o tipologica: tale cautela va applicata specificatamente per le unità edilizie e tipologiche sottoposte ad interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B o di ristrutturazione edilizia in presenza di parti ancora conservate o di elementi di valore stilistico da salvaguardare. In modo particolare questa norma si applica per i rustici interni che sulla cartografia di progetto non risultano ascritti a specifica categoria di intervento e non può in nessun modo applicarsi agli edifici sottoposti al Restauro e Risanamento Conservativo tipo A.

65.05.03 E' ammessa la realizzazione di lucernari per soddisfare i rapporti areoilluminanti dei locali sottostanti il tetto a condizione che gli stessi vengano realizzati a filo falda.

65.05.04 E' vietata la realizzazione di terrazze a copertura piana anche se ricavate all'interno del filo del manto di copertura .

65.05.05 E' vietata la installazione di insegne a bandiera sui fabbricati del centro storico tranne quelle previste dalla legge.  
Per quanto concerne le insegne a muro se ne valuterà di volta in volta la possibilità di installazione su conforme parere della C.E.C. in considerazione dell'inserimento dell'insegna sotto il profilo ambientale.

65.06 Modalità di intervento

Nel Centro Storico il PRG si attua per intervento diretto, ad eccezione degli "Ambiti " soggetti a piano particolareggiato e piano di recupero di cui al successivo art.66..

65.07 Unità Minime di Intervento

65.07.01 Gli interventi nel Centro Storico si attuano per ogni Unità Minima. Il PRG prescrive la modalità di intervento da utilizzare e le destinazioni d'uso previste, come specificato nel successivo art.66.

65.07.02 Le Unità Minime di Intervento comprendono, in ragione della loro complessità tipologica, una o più Unità Edilizie. Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma sarà riferita una sola concessione. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato per fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

A tal fine la cartografia di progetto specifica:

- il perimetro delle principali tipologie edilizie sottoposte a progetto unitario.
- Il perimetro delle unità edilizie a cui di Norma farà riferimento un'unica concessione. Per queste è possibile modificare i perimetri all'atto di richiesta della concessione in base alla consistenza reale delle particelle catastali, ovvero alla proprietà fondiaria, o comunque allo stato di fatto riscontrabile per le singole unità edilizie o corpi di fabbrica; come pure sono acconsentite bonifiche e/o accorpamenti di più unità edilizie.
- Il perimetro delle zone sottoposte a progetto Planovolumetrico si riferisce ai principali edifici Nodali e consiste in un unico progetto da adottare in Consiglio comunale che, nel rispetto delle categorie di intervento come individuate graficamente, specifichi le soluzioni planovolumetriche adottate, l'uso degli immobili e le eventuali fasi attuative.

- Il perimetro delle zone sottoposte a piano particolareggiato si riferisce alle zone da sottoporre agli interventi di Ristrutturazione Urbanistica da estendersi agli interi comparti come individuati graficamente.

- 65.08 La stessa modalità di intervento prevista per l'edificio è prescritta per lo spazio libero di pertinenza dello stesso compreso all'interno del perimetro dell'unità edilizia.
- 65.09 Nelle tipologie storiche di cui ai precedenti commi 65.03.02 e 65.03.03, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno sempre rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo destinazioni d'uso con essi compatibili.
- 65.10. Sono ammessi, nei limiti stabiliti dal precedente comma 65.07.01, gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo, come definiti nei precedenti artt. 10, 11,12,13 e 14.
- 65.10bis I fabbricati individuati nel Tavola P2 con la lettera "D" sono fabbricati già oggetto di interventi completi di ristrutturazione, per i quali, considerata la loro attuale consistenza strutturale e morfologica recuperata, la disciplina particolareggiata prevede oltreché interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art.15, anche interventi di manutenzione e di risanamento conservativo, così come definiti nei precedenti artt. 10, 11 e 14.
- 65.11 In tutti gli interventi di recupero, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.
- 65.12 Gli interventi che prevedono la eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino dei disegni originali delle facciate e dei cortili e devono essere coerenti ai caratteri storico - architettonici degli edifici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.
- 65.13 Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico - architettonici originari, le prescrizioni relative alle modalità d'intervento si intendono riferite solo alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.

## **Art. 66 Destinazioni d'Uso**

---

- 66.01 Nel Tessuto del Centro Storico sono previsti i seguenti Usi:  
U1\ CuB ,U2.1/CuB, U2.2/CuM, U2.5/CuB, U2.8/CuA,U2.6\CuB, U2.7\CuB,U5\CuM) sono altresì confermate tutte le destinazioni d'uso pubblico individuate nelle tavole P1 di PRG. .
- 66.02 Gli Usi U2.1/CuB, U2.8/CuM, U2.7\CuB sono consentiti solo al piano terra alle tipologie residenziali. E' consentito l'uso commerciale U2.2\CuM oltre al piano terra solo per le attività esistenti. L'Uso U3.1/CuM e U3.2\CuM è consentito per le sole attività artigianali, magazzini e depositi esistenti e comunque con Su non superiore a 300 mq. .
- 66.03 Nel caso di trasferimento o cessazione di attività artigianali con Su superiore a 300 mq. e di attività industriali, gli immobili potranno essere recuperati agli Usi U1\ CuB ,U2.1/CuB quest' ultimi organizzati come "Galleria Commerciale di Vicinato", U2.5\CuB, U2.6\CuB mediante la redazione di un Piano Preventivo .
- 66.04 Nell'area urbana centrale di Cortemaggiore di storica e di consolidata presenza commerciale (Galleria Commerciale di Vicinato), nei piani terra dei fabbricati prospettanti sui fronti stradali porticati sono ammessi esercizi commerciali di vicinato. E' altresì ammesso realizzare a piano terra, collegamenti interni tra la zona porticata pubblica e la retrostante via al fine di valorizzare corti interne come piccole piazzette e o micro - spazi aggregativi. Nella rimanente parte di tessuto storico sono ammessi esercizi di vicinato e le strutture di vendita esistenti medio piccole.
- 66.05 Gli Usi previsti sono ulteriormente regolati relativamente le Tipologie Nodali En nel seguente modo: per gli edifici utilizzati viene confermata la destinazione in atto; per quelli da riutilizzare sono consentiti, oltre a tutte le destinazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico, gli Usi U1\CuB, U2.2\CuB, U2.1\CuB, U2.6\CuB, U5\CuM,U2.8\CuA,U2.5\CuB.

Edifici non residenziali complessi:

per gli edifici utilizzati viene confermata la destinazione in atto; per quelli da riutilizzare sono consentiti, oltre a tutte le destinazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico, gli Usi U1\CuB, U2.6\CuB, U2.8\CuA, U5\CuM.

- 66.06 E' ammessa la localizzazione dell'Uso U1\CuB nei sottotetti degli edifici che rispondono alle norme di legge per l'abitabilità relativamente alle altezze interne. In tal caso, salvo il recupero di eventuali abbaini e di altri elementi originali finalizzati alla illuminazione e aerazione dei sottotetti, è ammessa la realizzazione di limitate aperture nella falda interna che non alterino l'unitarietà della copertura.
- 66.07 In tutte le unità edilizie, è consentita la realizzazione di autorimesse connesse alle abitazioni, da realizzarsi al piano terra degli edifici, nel rispetto degli specifici caratteri tipologici ed architettonici, con accesso compatibile con i valori storici da preservare.
- 66.08 E' ammesso, con particolare attenzione all'organizzazione architettonico – ambientale in adeguamento ai disposti di Legge vigente in materia di sicurezza e prevenzioni incendi la realizzazione di elementi esterni ai fabbricati quali scale, rampe pedonali, canne fumarie e quant'altro necessario .

#### **Art. 67 Superamento delle barriere architettoniche.**

---

- 67.01 Ad integrazione dell'art.22 delle presenti Norme si precisa quanto segue:  
è ammesso l'adeguamento ai disposti di cui alla L.N.n°13 \89 e s.m. e integr.. Gli interventi dovranno prevedere soluzioni progettuali idonee finalizzate al superamento di ostacoli e di barriere architettoniche al fine di perseguire una effettiva integrazione tra spazio urbano di uso pubblico e privato e favorire la qualità urbana delle relazioni e della mobilità. In considerazione della varietà tipologica e morfologica sono ammesse soluzioni mirate ponendo particolare attenzione a soluzioni tecniche che rispettino le caratteristiche fondanti degli edifici. Dette soluzioni saranno valutate dalla C.E.

#### **Art. 68 Edifici isolati di valore storico architettonico e o testimoniale**

---

- 68.01 Gli Edifici Isolati Urbani ed Extra Urbani quest' ultimi agricoli e \ o non più destinati ad attività agricole ,di valore storico architettonico e o testimoniale sono individuati nelle tavole P1 di PRG. e Tavole P2, nelle quali sono definite le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati aventi funzione pubblica..
- 68.02 Le categorie di intervento sono elencate al successivo art.69 delle presenti Norme.
- 68.03 In ogni caso anche per i fabbricati esterni al perimetro del C.S. ed aventi valore storico artistico e testimoniale, è ammessa la Manutenzione Straordinaria di cui all'art, 11 delle presenti Norme in ogni edificio con la sola eccezione di quelli per i quali è prescritto il Restauro Scientifico.
- 68.04. Destinazioni d'Uso ammesse:  
*68.04.01* edifici connessi alla attività agricola: U4 \ nullo, U4.1\ nullo, U4.2\nullo,U4.3 \ CuB, U4.6\ CuM  
*68.04.02* edifici non più connessi all'attività agricola : U1\CuB, U2.7\CuB fino ad un max di mq.200, U5.1\CuM, U2.1\CuB.  
*68.04.03* per gli edifici non più connessi all'attività agricola è sempre consentito il riutilizzo agricolo con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto *68.04.01* del presente articolo.  
*68.04.04* Per gli edifici dell' urbanizzato esterni alla perimetrazione del Centro Storico, valgono le disposizioni di cui all'art.66,punto 66.01 delle presenti Norme\_
- 68.05 Le aree a verde e o giardino di pertinenza ai fabbricati con relative alberature e le aree che costituiscono gli spazi scoperti dell'impianto aggregativo agricolo dovranno essere conservate e valorizzate . La piantumazione di nuove alberature dovrà rispettare le essenze del luogo. Sono ammesse attrezzature ricreative a completamento della funzione residenziale quali: campo da tennis, piscina ,ecc... e relativi impianti tecnologici .

- 68.06 Per le funzioni U4.6\CuM, U5.1\CuM ,sono ammesse attrezzature ricreative a completamento della funzione residenziale quali: maneggio, campo da tennis, piscina, ecc... e relativi impianti tecnologici. Si dovranno prevedere aree libere di pertinenza attrezzate a verde secondo quanto definito all'art.33 delle presenti Norme.
- 68.07 Per gli edifici attualmente non più connessi all'attività agricola in cui è ammesso l'Uso U5.1\CuM è ammesso un ampliamento una tantum di mq.60 di Su. ad eccezione di quelli ricompresi nella zona di rispetto al cimitero (art.49 ,p.49.03 delle presenti Norme) e nella Zona A2 o alveo di piena (art.59, p.59.03 delle presenti Norme). Sono sempre ammessi gli adeguamenti igienico sanitari. Gli ampliamenti dovranno porre particolare attenzione ai materiali e al raccordo con l'esistente.
- 68.08 Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 22 e all'art. 67 delle presenti Norme.  
Modalità di intervento: intervento diretto. Per gli edifici soggetti a tutela di Legge occorre preventivo parere.

### **Art. 69 Modalità di intervento per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio**

---

- 69.00 Gli interventi specificati ai commi seguenti si intendono riferiti all'intero organismo edilizio e non alle singole unità immobiliari; all'interno dell'edificio, compatibilmente con le diverse tipologie d'intervento, è sempre ammessa la modifica della distribuzione interna, l'accorpamento o la suddivisione delle singole unità immobiliari, nonché tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione o a DIA.
- 69.01 Edifici sottoposti a Restauro Scientifico  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 12 delle presenti Norme.
- 69.02 Edifici sottoposti a Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo A.  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 13 delle presenti Norme.
- 69.03 Edifici sottoposti a Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B.  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 14 delle presenti Norme.
- 69.03bis Edifici sottoposti a Ripristino Tipologico..  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 14bis delle presenti Norme.
- 69.03tris Edifici sottoposti a Recupero e risanamento delle aree libere..  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 14tris delle presenti Norme.
- 69.03quattris Demolizione..  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 14quattris delle presenti Norme.
- 69.04 Edifici sottoposti a Ristrutturazione Edilizia  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 15 delle presenti Norme.
- 69.05 Edifici sottoposti a Ripristino Edilizio  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 16 delle presenti Norme.
- 69.06 Edifici sottoposti a Ripristino Urbanistico  
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 17 delle presenti Norme.
- 69.07 Edifici sottoposti a Ristrutturazione Urbanistica

Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento di cui al precedente art. 18 delle presenti Norme.

## **Art. 70** Modalità di intervento per la trasformazione edilizia nel centro storico

---

### **70.01 Edifici da demolire e ricostruire**

- 70.01.01 Sono gli edifici di nuova costruzione e/o privi di particolare qualità architettonica identificati nella tavola P2 Disciplina Particolareggiata del centro Storico in scala 1:1000 con intervento di ripristino edilizio.
- 70.01.02 Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti senza aumentare la Superficie utile Su esistente, nel rispetto dei fili stradali, con un'altezza massima non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e con manica edilizia non superiore a m 12 di profondità, e nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 16 delle presenti Norme.
- 70.01.03 Gli interventi di ricostruzione non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico eventualmente superstiti.

### **70.02 Edifici da demolire**

- 70.02.01 nullo
- 70.02.02 All'interno dei cortili e degli spazi pertinenziali scoperti alle unità edilizie è comunque sempre consentita la demolizione di immobili incongrui rispetto alla caratterizzazione dell'ambiente, quali autorimesse di costruzione recente, edifici di servizio e depositi al fine di migliorare le condizioni ambientali delle unità medesime.
- 70.02.03 Le superfetazioni presenti negli edifici da recuperare devono essere demolite ed essere evidenziate nella documentazione analitica di progetto.

## **Capo 2°** *Ambiti di particolare interesse storico, archeologico e testimoniale*

### **Art. 70bis** Obbligo di redazione della relazione geologica e/o tecnica ai sensi del D. M. LL. PP. 11/03/1988

---

- 70.01bis E' fatto obbligo per gli interventi di cui ai successivi art. 71,72, 73, 74 della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.

### **Art. 71** Ambiti di particolare interesse storico e o testimoniale:

---

- 71.01 Sono individuate con apposita simbologia nelle tavole P1 di PRG. le strutture e o manufatti che rivestono particolare e o costituiscono il sistema di riferimento di riconoscimento storico del territorio non aventi legami con la residenza, quali: architettura votiva e funeraria ( es.: edicole, cappelle, il Cimitero degli Ebrei in Cortemaggiore), architettura religiosa in disuso e abbandonata.
- 71.02 Categorie di intervento ammesse:  
architettura votiva e funeraria: Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo A di cui all'art.13 delle presenti Norme,  
architettura religiosa in disuso: Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B di cui all'art.14 e Ripristino Tipologico di cui all'art.14bis delle presenti Norme di Attuazione.
- 71.03 Destinazioni d'uso ammesse:  
architettura votiva e funeraria quella esistente,  
architettura religiosa in disuso : U5.1\CuM, U4.6\CuM, U2.6\CuB, U1|CuB.

## **Art. 72 Viabilità storica**

---

- 72.01 E' individuata con apposita simbologia nelle Tavole S2 Sistema ambientale storico di PRG. la viabilità che costituisce il sistema di percorsi consolidati di riferimento storico delle relazioni del territorio al suo interno e con i territori vicini. Ne è prevista la valorizzazione attraverso una corretta manutenzione favorendone l'uso nel collegamento interno ad integrazione e a riequilibrio del sistema della mobilità attuale.
- 72.02 Nell'ambito dei Comuni appartenenti al "Territorio del Magnifico" si deve prevedere uno studio coordinato al fine di costituire un complessivo itinerario storico del suddetto Territorio.
- 72.02bis Sono ammessi interventi di cui al § 5 lettera b e c, § 6 e § 7 di cui all'art. 29 delle NTA del PTCP.

## **Art. 73 Ambiti di particolare interesse testimoniale.**

---

- 73.01 Sono individuate con apposita simbologia nelle tavole P1 di P.R.G. gli edifici rurali e/o civili, architetture vegetali (parchi, giardini) e architetture del verde consolidato.
- 73.02 Fabbricati:  
categorie di intervento ed usi secondo quanto definito nell'art. 97, 97.06 delle presenti norme.
- 73.03 Architettura vegetale:  
interventi, modalità ed usi secondo quanto definito nell'art. 56 delle presenti norme.
- 73.04 Architettura verde consolidato:  
interventi, modalità ed usi secondo quanto definito nell'art. 33, 33.13, art. 68, 68.05 delle presenti norme di attuazione.

## **Art.74 Zone ed elementi di interesse archeologico: aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti .**

---

- 74.01 Qualora, durante l'esecuzione di scavi e o movimenti di terra, vengano rinvenuti dei reperti archeologici, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi dandone immediata comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica in ottemperanza a quanto previsto dall'art.87 del T.U. del 29\10\1999.I lavori potranno essere ripresi solo dopo l'assenso della Soprintendenza stessa.
- 74.02 Le località di Cascina Morlenzo e di Chiavenna Landi, località Corti di Sopra, Corti di Fuori, Giardino Canalone, fattoria Cascinetta, Cascina Borianella, loc. Boriana, case Taracone e Case Unite individuate con apposita simbologia nelle Tavole S1 Sistema ambientale storico di PRG. sono soggette a " Controllo archeologico preventivo" e si identificano quali siti di cui all'art. 23, § 2 e lettera b2 e § 4 dell'art. 23 delle NTA del PTCP.
- 74.03 Nel caso di interventi di trasformazione previsti dal PRG. comportanti movimenti di terra e o scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, gli interventi sono subordinati all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di materiale e o complessi archeologici e la conseguente compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in funzione della individuazione di aree di rispetto e o di valorizzazione e o fruizione. Qualora tali aree, risultino in tutto o in parte libere da ritrovamenti, per i rispettivi ambiti di riferimento valgono le previsioni di PRG.

## **Capo 3° Edificato consolidato.**

### **Art. 74bis Obbligo di redazione della relazione geologica e/o tecnica ai sensi del D. M. LL. PP.. 11/03/1988**

---

- 74.01bis E' fatto obbligo per gli interventi di cui ai successivi art. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 delle NTA della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.



## **Art. 75 Consolidato urbano e nuclei frazionali .**

- 75.01 Il consolidato identifica il tessuto edificato esterno al centro storico caratterizzato da una varietà di destinazione d'uso e che presenta caratteri di omogeneità nella trasformazione storica, nella morfologia ed aggregazione delle tipologie e dei rapporti con spazi pubblici .
- 75.02 Il tessuto esistente comprende anche lotti liberi per i quali vengono successivamente prescritti gli indici edilizi.
- 75.03 Destinazioni d'uso ammesse :
- 75.03.01 Consolidato residenziale :U1\CuB,U2.1\CuB, U2.2\CuM, U2.3\CuM esistenti, U2.4\CuM esistenti e o in corso di realizzazione,U2.5\CuB,U2.6\CuB,U2.7\CuB,U5\CuM,
- 75.03.02 Consolidato produttivo: U3.1\CuM, U3.2\CuM,U3.3\CuB, non sono ammesse attività insalubri e di 1° classe. In località Chiavenna Landi è ammesso l'uso U2.2\CuM di cui all'art.36, U1\CuB limitatamente alla residenza di servizio, nel produttivo artigianale esistente misto è ammesso altresì l'uso U2.1\CuB e U1\CuB limitatamente alla residenza di servizio.
- 75.04 Modalità di attuazione:
- 75.04.01 Il PRG. si attua di norma per intervento edilizio diretto, ad eccezione delle zone comprese nelle "Zone di Recupero", P.U.E., C.U. .
- 75.04.02 Per i lotti già edificati a bassa densità e o media densità individuati nelle Tavole P1 di PRG sono sempre ammessi interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia secondo quanto definito agli artt. 15 e 16 delle presenti Norme. E' ammessa la demolizione integrale e la ricostruzione nel rispetto della Su , della H. max esistenti, si dovrà altresì rispettare la VI. pari a 0,5. Si dovrà garantire una quota di verde privato di uso condominiale di mq.10\100 mc., per le alberature si dovranno utilizzare essenze locali. Nella demolizione parziale e ricostruzione , si applicano gli indici delle rispettive zone di cui agli artt.76 e 77 delle presenti Norme. Negli interventi di demolizione e ricostruzione ed in quelli di ristrutturazione edilizia le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato secondo quanto definito all'art. 38 delle presenti Norme in rapporto alle destinazioni d'uso previste.  
Ampliamenti: per gli edifici a bassa densità esistenti è ammesso un ampliamento una tantum del 10% della Su.
- 75.05 Nella progettazione di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, nuova costruzione, manutenzione straordinaria, si dovrà porre particolare attenzione al mantenimento della permeabilità del suolo nelle aree scoperte, mediante la sistemazione a giardino e l'uso di pavimentazioni idonee.

## **Art. 76 Tessuto a prevalente destinazione residenziale a bassa densità:**

- 76.01 Tessuto a prevalente funzione residenziale caratterizzato da una tipologia unifamigliare e o bifamigliare.  
Nei lotti già edificati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione del volume esistente .  
Nei lotti liberi è ammessa la edificazione secondo i seguenti indici:  
Uf.= 0,50 mq\mq  
H.= 9,00 mt.  
Q.= 40%  
Sistemazione aree scoperte : a prato, n.2 alberi ogni 40 mq. scelti fra le essenze locali.  
Parcheggi Pubblici P e parcheggi privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03 per le diverse funzioni.  
Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.

## **Art. 77 Tessuto a prevalente destinazione residenziale a media densità**

- 77.01 Tessuto a prevalente funzione residenziale caratterizzato da una tipologia condominiale .  
Uf.= 0,70 mq\mq  
H.= 12,50 mt.  
Q.= 60%  
Sistemazione aree scoperte : a prato , n.2 alberi ogni 40 mq. scelti fra le essenze locali.  
Parcheggi Pubblici P e parcheggi privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03 per le diverse funzioni.  
Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.
- 77.02 C.U.6 ex mulino in Cortemaggiore

77.02.01 Il C.U.6 individuato con apposita simbologia nelle tavole P1 di PRG, definisce la rifunzionalizzazione ad uso residenziale di un'area urbana caratterizzata da edifici dismessi ubicati in ambito di tessuto residenziale.

77.02.02 Modalità di intervento:

è ammessa la demolizione integrale e la ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente, nel calcolo della volumetria esistente non rientrano le strutture tecnologiche (es. silos); a fronte della demolizione del silos in muratura è ammesso un ampliamento una tantum del 10% della volumetria esistente; sono sempre, comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui agli artt. 15 e 16 delle N.T.A.

H.= l'altezza massima non superiore a quella di fabbricati esistenti

Q.= 60%

Il progetto, considerata la situazione nodale urbana dell'area, dovrà porre particolare attenzione ambientale all'aggregazione ed alla organizzazione dei fabbricati, alle sistemazioni delle aree scoperte. In sede progettuale dovrà essere verificata la possibilità di collegamento ciclopedonale e la continuità della quinta alberata esistente.

Sistemazione aree scoperte: a prato, n. 2 alberi ogni 40 mq. Scelti fra le essenze locali.

Parcheggi Pubblici P e parcheggi privati P1 = Tabella art. 38, punto 38.03 per le diverse funzioni.

IP= art. 75, punto 75.05 delle presenti norme.

#### **Art. 78                    Impianto unitario di iniziativa pubblica : PEEP.**

---

78.01 In tale zona il PRG. si attua mediante intervento edilizio diretto , secondo le prescrizioni , le norme e gli indici urbanistici contenuti nel Piano Urbanistico Esecutivo PEEP approvato.  
Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.

#### **Art. 79                    Impianto unitario di iniziativa privata in corso di attuazione .**

---

79.01 Dette zone sono individuate nelle tavole P1 di PRG. con apposita perimetrazione e simbologia identificano le aree oggetto di Piani Attuativi Preventivi e o Comparti Unitari C.U. di iniziativa privata .

79.02 In tali zone si interviene mediante intervento edilizio diretto , secondo le prescrizioni , le norme e gli indici urbanistico edilizi contenuti nella convenzione.

79.03 Nei lotti residui non edificati entro il periodo di validità della convenzione , verificata in toto la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto degli obblighi di convenzione , è ammessa la edificazione per analogia del tessuto e tipologia edilizia nel rispetto degli indici previsti ai precedenti artt. 76 e 77 delle presenti Norme .

79.04 Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.

#### **Art. 80                    Verde privato.**

---

80.01 Tali zone comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione di verde per giardini, orti e parchi privati che rivestono particolare valenza ambientale nel sistema urbano.

80.02 In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni ,ad eccezione di costruzioni accessorie alla residenza ed arredo per un max. di mq. 25 , H. 2,40.

80.02bis Nella zona a verde privato localizzata sul retro dei fabbricati di Via Aldo Moro, è ammessa, previa predisposizione di un progetto unitario, la realizzazione di autorimesse a servizio della residenza, h max 2,40, comprensiva di sistemazione delle parti scoperte a verde.

80.03 Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed un ampliamento una tantum del 10% della Su. esistente .

80.04 Nella fascia classificata nelle tavole P1 di PRG. a " Zone a verde privato prospettanti strade" e costituenti un'unica proprietà con l'area rimanente edificata e \ o edificabile, sono ammessi passi carrai per accesso al lotto, ai parcheggi e alle autorimesse interrate ai sensi della L.N.,122\89 purché la copertura degli stessi sia sistemata a verde.

80.05 Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.

## **Art. 81 Zone commerciali e direzionali**

---

- 81.01 In dette zone individuate nelle Tavole P1 di PRG si interviene mediante intervento diretto secondo seguenti indici:  
If = 2,5 mc/mq  
Uf = 0,8 mq/mq  
Parcheggi Pubblici P e parcheggi privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03 per le diverse funzioni.  
H max = 10,50 mt.  
Sm = come da PRG.  
VI = 0,5  
Q = 40%  
A = n.2 alberi ogni 40 mq. di SU con essenze tipiche della zona  
Verde privato condominiale =5 mq/100mc.
- 81.02 L'attività commerciale è disciplinata secondo quanto previsto all'art.36 delle presenti Norme. So ammesse altresì le funzioni U2.5\CuB,U2.8\CuA,U1\CuB di servizio purché complessivamente non superiori al 30% della SU totale.
- 81.02 Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.

## **Art. 82 Zona produttiva artigianale esistente**

---

- 82.01 Tali zone, incluse nel tessuto residenziale urbano consolidato, comprendono attività artigianali, commercio all'ingrosso esistente e residenza funzionale all'imprenditore.
- 82.02 Le destinazioni d'uso ammesse sono : U2.7\CuB, U3.2\CuM, U3.1\CuM, U2.1\CuB e attività commerciale secondo quanto definito all'art. 36 delle presenti Norme, residenza di servizio = edificazione di uno o due alloggi per ogni azienda nella misura massima complessiva di mq.160 di SU. per la proprietà e per il personale di sorveglianza ;detta superficie è compresa in quella complessiva espressa dalla Uf. .  
Uf.= 0,40 mq/mq  
H.= 10,00 mt.  
Q.= 45%  
Sistemazione a prato delle aree scoperte ed alberature tipiche della zona.  
Parcheggi Privati P1e Pubblici secondo l'art. 38 delle presenti Norme per le diverse funzioni.  
Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.

## **Art. 83 Tessuto industriale esistente**

---

- 83.01 La zona comprende il tessuto edificato esistente a destinazione produttiva.
- 83.02 Destinazioni d'uso ammesse: U3.1\CuM, U3.2\CuM e attività commerciale secondo quanto definito all'art. 36 delle presenti Norme, in località Chiavenna Landi è inoltre ammesso l'uso U2.2\CuM. Nella zona produttiva di Via Besenzone in Cortemaggiore, solo per le attività insediate alla data di adozione della Variante Ordinaria PRG2000 ,è ammessa la funzione U2.1/cuB. Residenza di servizio = alla edificazione di uno o due alloggi per ogni azienda nella misura massima complessiva di mq.160 di SU. per la proprietà e per il personale di sorveglianza ;detta superficie è compresa in quella complessiva espressa dalla Uf. ..  
Uf.= 0,60 mq/mq  
H.= 12,00 mt.  
Q.= 50%  
Verde privato :5% di Sf. con sistemazione a prato delle aree, alberi : 1 albero ogni 80 mq., 1 arbusto ogni 100 mq. , con uso di essenze locali.  
Parcheggi Privati P1 e Pubblici P secondo l'art.38,tabella 38.03 delle presenti Norme per le specifiche funzioni.  
Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.
- 83.03 Gli interventi edilizi ,sull'area ubicata in Cortemaggiore, Via Galluzzi (ex-II° centro gas), devono prevedere un progetto di coordinamento ambientale , con riferimento alla "Analisi di rischio" prodotta dalla Società AGIP Spa e approvata con delibera di G.C. n°. 52 in data 25/05/2002 , progetto da concordarsi preventivamente con gli Enti preposti e da presentarsi contestualmente alla richiesta di concessione. In detta zona si applicano gli indici urbanistico-edilizi descritti al punto 83.02 ad eccezione del parametro Ip. e del verde privato.

## Art. 84 Tessuto industriale esistente di riconversione ad attività produttive diversificate.

- 84.01 Tessuto edificato caratterizzato da attività produttiva monofunzionale nel capoluogo di Cortemaggiore oggetto di riconversione a più attività produttive diversificate, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole P1 di PRG. .
- 84.02 Per dette aree è prevista la redazione del P.I.O. di iniziativa privata definito all'art. 44, punto 44.01, n.10 delle presenti Norme al fine di definire e coordinare l'insieme delle opere relative la riqualificazione funzionale urbana e ambientale nonché la mobilità e parcheggi interni privati delle aree. Il piano dovrà essere redatto all'utilizzo del 50% delle aree esistenti e vedrà impegnate tutte le unità produttive insediate e costituirà impegno per quelle insediabili, secondo pro – quote corrispondenti alla dimensione delle singole attività. L'impegno si determinerà mediante la stipula di una convenzione o protocollo di intesa con l'Amministrazione nel quale saranno definiti tempi modalità e le opere relative la riqualificazione urbana e o ambientale individuate nell'ambito di PRG tavole P1 e delle tavole S2 Sistema della mobilità e dei servizi.
- 84.02.01 **a) Area AGIP:**  
Il P.I.O. dovrà prevedere la realizzazione di corridoi sistemati a verde naturale e attrezzato individuati di concerto con l'Amministrazione nell'ambito delle previsioni di PRG. adiacenti alla zona oggetto di riconversione. Detti corridoi hanno la funzione di mitigare problemi acustici e riqualificare il tessuto favorendo la relazione con quello esistente residenziale. Le aree a verde possono essere modellate per migliorare gli obiettivi da perseguire, dovranno essere previsti alberi con essenze tipiche locali.
- 84.02.02 **b) Area SAIPEM:**  
Il P.I.O. dovrà prevedere all'interno dell'area di riconversione produttiva alberature con essenze vegetali locali nell'ambito della organizzazione della viabilità interna di distribuzione alle singole attività in aree nodali e riqualificanti quali incroci stradali e zone di accoglienza e di ricezione aziendale. Si dovrà altresì definire con apposito progetto la diversa e più articolata mobilità relativa l'area di parcheggio prospettante la S.S. distinguendo: spazio a parcheggio, viabilità di accesso al quartiere "produttivo", percorso pedonale-ciclabile di collegamento tra centro urbano e sistema produttivo sud. Nel parcheggio si dovranno prevedere alberature con essenze tipiche della zona, A. = n° 2 ogni 100 mq di SF a parcheggio.
- 84.03 Destinazioni d'uso ammesse: U3.1\CuM, U3.2\CuM, U2.5/CuB e attività commerciale secondo quanto definito all'art. 36 delle presenti Norme,
- 84.04 E' ammesso l'intervento edilizio diretto con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e o ampliamento dell'esistente secondo i seguenti indici che dovranno essere verificati comprendendo le superfici utili esistenti.  
residenza di servizio = edificazione di uno o due alloggi per ogni azienda nella misura massima complessiva di mq.160 di SU. per la proprietà e per il personale di sorveglianza ;detta superficie è compresa in quella complessiva espressa dalla Uf. .  
Uf.= 0,60 mq\mq  
H.= 12,00 mt. relativamente all'area indicata al punto 84.02.01  
H.= 16,00 mt. misurata all'intradosso del solaio di copertura relativamente all'area indicata al punto 84.82.02  
Q.= 60%  
Verde privato = 5% di Sf. con sistemazione a prato delle aree, alberi A = n.30 alberature \ha , essenze tipiche della zona.  
Parcheggi Privati P1 = art. 38 ,tabella 38.03 delle presenti Norme secondo gli usi.  
Parcheggi Pubblici P = art.41, punto 41.02, n.1.4 delle presenti Norme.  
Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.
- 84.04bis Costituiscono parte integrante delle aree oggetto di riconversione le fasce relative i canali scoperti compresi nel tessuto edificato e direttamente a confine con le aree soprascritte, per i quali, sentito il Consorzio Bacini Piacentini di Levante e rispettate le prescrizioni dagli stessi definite ,ne è prescritta la copertura e la superficie scoperta deve essere destinata a corridoio verde vicinale e \o condominiale di uso pubblico con sistemazione a prato e alberature scelte tra essenze autoctone .

## **Art. 85 Impianto unitario produttivo in corso di realizzazione.**

- 85.01 Dette zone individuate con apposita perimetrazione e simbologia nelle tavole P1 di PRG. identificano le aree ad uso produttivo oggetto di P.P. privati in corso di realizzazione e di insediamento di attività :
- 85.01.01 P.P. di iniziativa privata in località Chiavenna Landi.
- 85.01.02 P.P. di iniziativa privata in Cortemaggiore "Doppel"  
E' ammesso l'ampliamento delle attività fino ad UF=0,60 mq/mq delle SF, le aree di servizio derivabili dall'ampliamento dovranno, previa integrazione della convenzione in corso, essere monetizzate, e tale monetizzazione verrà finalizzata, nell'ambito delle tavole S2, Sistema della mobilità e dei servizi, alla realizzazione d'opere sociali, secondo priorità definite dall'Amministrazione.
- 85.01.03 P.P. di iniziativa privata in località Careco ( Monte dei Poveri n°.1,2,3 e 4).
- 85.01.04 P.P. di iniziativa privata in Cortemaggiore, "Cortemaggiore s.r.l."
- 85.02 In tali zone si interviene mediante intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni, le norme e gli indici urbanistico edilizi contenuti nella convenzione. Sono ammessi i seguenti usi: P.P. località Chiavenna:U3.1\CuM,U3.2\CuM,U2.7\CuB,U2.2\CuM;P.P.localitàCortemaggiore:U3.1\CuM,U3.2\CuM,U2.1\CuB,U2.2\CuM,U2.5\CuB,U2.8\CuA,U2.6\CuB,U5\CuM. ; P.P. in località Careco: U3.1\CuM, U3.2\CuM,U2.7\CuB, U1\CuB solo limitatamente alla residenza di servizio.
- 85.03 lp = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.

## **Art. 86 Zone per attrezzature tecniche speciali .**

- 86.01 Dette zone esistenti e di ampliamento individuate nelle Tavole P1 del PRG. e nelle tavole S3 Sistema tecnologico, definiscono le aree destinate a complesse ed articolate strutture tecniche:
- 1) strutture tecniche relative a gasdotto, centrale di controllo, e quanto necessario agli impianti tecnologici esistenti.
  - 2) Cluster
- 86.02 Strutture tecniche, relative a gasdotto, centrale di controllo, e quanto necessario agli impianti tecnologici esistenti.
- 86.02.01 Destinazioni d'uso ammesse: U3.3\CuB
- 86.02.02 Modalità d'intervento diretta
- Indici:  
U.F.=0,45 mq\mq.  
Q.= 40%  
S.m.= mq.20.000 o come individuato nelle tavole di PRG.
- V.L. = 0,5 con minimo di ml.5,00 dai confini.  
Parcheggi Privati P1 = tabella, art.38, punto 38.03 delle presenti Norme, dette aree dovranno essere individuate all'interno dell'area di intervento.  
A= n.40 alberature \ha .  
lp = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.
- 86.03 CLUSTER: comprendono aree destinate a strutture di servizio, degli impianti delle centrali, nelle quali è ammessa la realizzazione delle strutture tecniche e una SU massima relativa a strutture di controllo di mq 50.  
Parcheggi Privati P1 = tabella, art.38, punto 38.03 delle presenti Norme, dette aree dovranno essere individuate all'interno dell'area di intervento.
- A= n.40 alberature \ha .  
lp = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.
- 86.04 Gli ampliamenti e o i nuovi impianti contempleranno la stipula di una convenzione o protocollo d'intesa per opere sociali pubbliche previste nelle Tavole P1 di PRG e S2 Sistema della mobilità e dei servizi la cui scelta è determinata con priorità collettiva dalla Amministrazione.

## **Capo 4° Edificato di nuovo impianto**

**Art. 86bis Obbligo di redazione della relazione geologica e/o tecnica e della relazione sismica, rispettivamente ai sensi del D. M. LL. PP.. 11/03/1988 e del D.M. 14.09.2005**

---

86.01bis E' fatto obbligo per gli interventi di cui ai successivi art. 87, 88, 89, 89bis, 90 e 90bis delle NTA della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.  
Inoltre dovrà essere redatta una relazione sismica ai sensi del D.M. 14.09.2005 ( pubbl. sul suppl. Ord. N. 159 della G.U. n. 222 del 23.09.2005, recante nuove "Norme Tecniche per le costruzioni"). Dall'entrata in vigore del D.M. sopraccitato ( 23 ottobre 2005) è obbligatoria l'acquisizione del parere provinciale da parte dei Comuni; tale parere viene rilasciato sulla base della documentazione integrativa che il Comune dovrà fornire alla Provincia al fine di acquisire ulteriori contenuti di conoscenza e di analisi del territorio tali da consentire una corretta valutazione del rischio sismico locale (DGR n. 1435/2003, punto 2, lettera e, nonché L.R. n. 35/1984, art.10).

**Art. 87 Edificato di nuovo impianto**

---

87.01 Dette zone individuate nelle tavole P1 di PRG. definiscono le aree destinate a nuovi insediamenti :

Residenziali: Comparti Unitari, zone di nuovo impianto estensivo (Bassa densità), zone di nuovo impianto semi estensivo (Media densità).

Produttivo : Zone produttive industriali di ampliamento a strutture esistenti, Zone produttive di nuovo impianto.

87.02 Nella progettazione di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, nuova costruzione, manutenzione straordinaria, si dovrà porre particolare attenzione al mantenimento della permeabilità del suolo nelle aree scoperte, mediante la sistemazione a giardino e l'uso di pavimentazioni idonee.

**Art. 88 Comparti Unitari a prevalente destinazione residenziale.**

---

88.01 I C.U. individuati con apposita perimetrazione e simbologia nelle Tavole P1 di PRG. definiscono degli ambiti urbani per i quali è ammessa l'edificazione sulla base di un intervento coordinato di iniziativa privata e o pubblica riferibile a P.U.E. nel quale dovrà essere posta particolare attenzione ambientale all'aggregazione ed organizzazione degli edifici e alla sistemazione del verde privato e o di connessione, verde vicinale e o pubblico, con il tessuto edificato circostante.

88.01.01 Destinazioni d'uso: U1\CuB, U2.1\CuB, U2.5\CuB,U2.6\CuB,U2.7\CuB.

88.01.02 Ip = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

**88.02 Comparto C.U.3 Cortemaggiore , Località Arda**

88.02.01 Indici:

SU = 1800\_mq.

H. massima = ml.9,00

Q. = 40%

VI. = 0,5 con minimo di ml.5,00 dai confini

Aree di U. 2= S2 = 18 mq . ogni 60 mq .di SU. da monetizzarsi.

Parcheggio Privati P1 e Parcheggi Pubblici P = Tabella art.38, punto 38.03 delle presenti Norme.

Verde privato di uso condominiale = 10 mq.\100 mc. , n.2 alberi ogni 40 mq. di SU. di essenze del luogo.

Ip = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

**88.03 Comparto C.U.1 Cortemaggiore, Località Parco San Francesco**

88.03.01 Il progetto dovrà coordinarsi con i fabbricati esistenti con particolare attenzione alla situazione nodale dell'aggregato, l'altezza massima non potrà superare quella massima dei fabbricati a cui dovrà raccordarsi.

88.03.01 Indici:

H max = come il fabbricato esistente

Superficie Utile = mq. 1300

Aree di U. 2= area a verde parco – giardino come individuata in PRG

Parcheggio Privati P1 e Parcheggi Pubblici P = Tabella ,art..38 ,punto 38.03 delle presenti Norme.

Verde privato di uso condominiale = 10 mq.\100 mc. , sistemazione a prato, n.2 alberi ogni 40 mq. di SU. con essenze arboree locali..

lp = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

#### 88.04 **Comparto C.U.4 Chiavenna Landi**

88.04.01 indici:

S.U. = 1300 mq.

H. massima = ml.9,00

Q. = 40%

VI. = 0,5 con minimo di ml.5,00 dai confini

Aree di U. 2= come individuato nelle Tavole P1 di PRG.

Parcheggio Privati P1 e Parcheggi Pubblici P = Tabella ,art..38 ,punto 38.03 delle presenti Norme.

Verde privato di uso condominiale = 10 mq.\100 mc. , n.2 alberi ogni 40 mq. di SU. con essenze locali .

lp = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

#### 88.05 **Comparti Unitari C.U. 2 in corso di realizzazione**

88.05.01 Il C.U. individuato con apposita perimetrazione e simbologia nelle Tavole P1 di PRG. si definisce quale rifunzionalizzazione di un ambito urbano caratterizzato da edifici agricoli dismessi . In detto C.U. è ammessa l'edificazione sulla base di un intervento coordinato di iniziativa privata riferibile nel quale dovrà essere posta particolare attenzione ambientale all'aggregazione ed organizzazione degli edifici e alla sistemazione del verde privato e o di connessione, verde vicinale e o pubblico, con il tessuto edificato circostante.

88.05.02 Indici:

Volume massimo edificabile =mc.4158

H. massima = altezza massima dei fabbricati esistenti

Aree di U. 2= S2 = 18 mq . ogni 60 mq .di SU. da monetizzarsi.

Parcheggi Pubblici P e parcheggi privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03 per le diverse funzioni.

Verde privato di uso condominiale = 10 mq.\100 mc. , n.2 alberi ogni 40 mq. di SU. di essenze del luogo.

lp = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

#### 88.06 **Comparti Unitari C.U. 5- Località Il Giardino**

88.06.01 Indici:

S.U. = 2.000 mq.

H. massima = ml.8,00

Q. = 40%

VI. = 0,5 con minimo di ml.5,00 dai confini

Aree di U. 2= come individuato nelle Tavole P1 di PRG.

Parcheggio Privati P1 e Parcheggi Pubblici P = Tabella ,art..38 ,punto 38.03 delle presenti Norme.

Verde privato di uso condominiale = 10 mq.\100 mc. , n.2 alberi ogni 40 mq. di SU. con essenze locali .

lp = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

### **Art. 89                    Zone a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto.**

---

89.01 Dette Zone individuate nelle Tavole P1 di PRG. si distinguono in:

- zone di nuovo impianto a bassa densità
- zone di nuovo impianto a media densità

89.02 Modalità di intervento : interventi preventivi di iniziativa pubblica e o privata

89.03 Destinazioni d'uso ammesse: U1\CuB, C2.1\CuB, C2.5\CuB.

Ip = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

89.03bis Verde Vicinale e o condominiale come individuato in progetto e \o definito ai successivi articoli.

89.04 **Zone di nuovo impianto a bassa densità perimetrare:**

sono individuate nelle tavole di P1 di PRG con apposita perimetrazione.

89.04.01 U.t. = 0,35 mq\mq.

H. max . = 9,00 mt.

Q. = 40%

Vi. = 0,5 con minimo di ml.5,00 dai confini

Aree di U. 2= S2 = 18 mq. ogni 60 mq. di SU. da cedersi ,se individuate ,all'interno della perimetrazione di PRG. Se non individuate, dette aree potranno essere cedute anche esterne all'area oggetto di intervento preventivo, purché tali aree siano destinate dal PRG. a servizi pubblici oppure monetizzate o ancora , a pari corrispettivo della monetizzazione , l'impegno ad attuare secondo le scelte e gli indirizzi della Amministrazione deliberate dal Consiglio Comunale aree e o strutture di servizio individuate nelle Tavole P1 di PRG. e Tavole S2 Sistema della mobilità e dei servizi .

Parcheggi Pubblici P e Parcheggi Privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03 per le diverse funzioni.

verde privato di uso condominiale = 10 mq.\100 mc, n.2 alberi ogni 40 mq. di SU. con essenze locali.

89.04.02 **Zone di nuovo impianto a bassa densità non perimetrare:**

U.t. = 0,35 mq\mq.

H. max . = 9,00 mt.

Q. = 40%

Vi. = 0,5 con minimo di ml.5,00 dai confini

Aree di U. 2 = 18 mq. ogni 60 mq.di SU. da cedersi ,se individuate ,all'interno della perimetrazione di PRG.. Se non individuate dette aree potranno essere cedute anche esterne all'area oggetto di intervento preventivo purché tali aree siano destinate dal PRG. a servizi pubblici , oppure monetizzate o ancora , a pari corrispettivo della monetizzazione , l'impegno ad attuare secondo le scelte e gli indirizzi della Amministrazione deliberate dal Consiglio Comunale aree e o strutture di servizio individuate nelle tavole P1 di PRG. e Tavole S2 Sistema della mobilità e dei servizi .

Parcheggi Pubblici P e Parcheggi Privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03 per le diverse funzioni.

verde privato di uso condominiale = 10 mq.\100 mc. , n.2 alberi ogni 40 mq. di SU. con essenze locali.

89.04.03 **Zone di nuovo impianto a media densità:**

Dette zone sono individuate con apposito retino nelle Tavole P1 di PRG. Per le zone perimetrare il P.P. dovrà prevedere lo studio sull'intera area , nei casi di individuazione senza perimetrazione la superficie minima di intervento di P.P. dovrà essere almeno pari a 10.000 mq. .

Nelle tavole P1 di PRG, con doppia perimetrazione sono specificate le aree di iniziativa pubblica .

U.t. = 0,40 mq\mq.

H. max . = 12,00mt.

Q. = 45%

Vi. = 0,5 con minimo di ml.5,00 dai confini

Aree di U. 2= S2 = 18 mq. ogni 60 mq.di SU.. Dette aree potranno essere cedute anche esterne all'area individuata purché tali aree siano destinate dal PRG. a servizi pubblici , oppure monetizzate o ancora , a pari corrispettivo della monetizzazione , l'impegno ad attuare secondo le scelte e gli indirizzi della amministrazione, deliberate dal consiglio comunale ,aree e o strutture di servizio individuate dal PRG. .

Parcheggi Pubblici P e Parcheggi Privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03 per le diverse funzioni.



verde privato di uso condominiale = 10 mq.\100 mc. , n.2 alberi ogni 40 mq. di SU. con essenze locali.

**Art. 90 Zone Produttive di nuovo impianto. speciali (modificato con delibera del C.C. n. 35 del 13 settembre 2007).**

90.01 Dette Zone individuate nelle tavole di PRG. si distinguono in :

- zona di nuovo impianto produttivo
- zona di ampliamento per strutture tecniche speciali
- 
- zone produttive ad interventi misti

90.02 Modalità di intervento : interventi preventivi di iniziativa pubblica e o privata

90.03 Destinazioni d'uso ammesse: U3.1\CuM, U3.2\CuM, U2.7\CuB, U1\CuB solo limitatamente alla residenza di servizio; detta superficie è compresa in quella complessiva espressa dalla Ut. .Nelle zone di nuovo impianto è ammessa una SF massima pari al 20% della ST da destinarsi a logistica con utilizzo esclusivo di trasporto su gomma non incluse in un ciclo logistico a più ampio valore aggiunto ( per logistica si intende attività che oltre all'uso del trasporto su gomma o altri sistemi, comporta attività di magazzinaggio e/o stoccaggio e/o distribuzione e/o altre operazioni di trattamento delle merci e/o ogni altra attività di supporto / razionalizzazione della gestione dell'azienda ).

Nelle aree di nuovo impianto produttivo è ammesso l'insediamento di lavorazioni di cui all'elenco delle industrie insalubri (D.M. 5 settembre 1994, art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), ad eccezione di:

- attività che comportano allevamento, produzione e lavorazione di prodotti di origine animale;
- produzione e trasformazione di energia nucleare e termoelettrica e impianti che comportano trattamento di combustibile nucleare;
- impianti di lavorazione e fusione metalli;
- verniciature solventi estese alla macro-scala industriale;
- produzione di materie plastiche;
- erbicidi e fitoregolatori, produzione e formulazione
- esplosivi – produzione, manipolazione e deposito
- grassi e acidi grassi – grassi: estrazione, lavorazione di grassi animali e vegetali
- idrocarburi – frazionamento, purificazione, (esclusi i servizi stradali di sola distribuzione)
- metalli – lavorazione dei minerali per la separazione, raffinazione dei metalli
- concerie
- industrie chimiche e petrolchimiche
- petrolio:raffinerie

Devono essere comunque garantite, mediante opportune modalità operative e gestionali e/o uso di tecnologie, i limiti e le condizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di scarichi ed emissioni.

E' comunque facoltà del Comune, a seguito di parere preventivo di merito degli organi competenti, di vietare in via preventiva l'attivazione e/o cessare l'attività di un'industria classificata insalubre o subordinarne l'attivazione a speciali cautele allorché la stessa costituisca reale e concreta sorgente di pericolo per la salute pubblica, senza alcun indennizzo nei confronti dell'azienda cessante .

lp = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

90.04 Cassato

90.05 Zone produttive di nuovo impianto

Dette Zone si distinguono in : Zone produttive di nuovo impianto e Zona produttiva ampliamento esistente.

Nella zona produttiva ampliamento esistente in località via Besenzone, gli interventi dovranno rispettare quanto previsto all'art.15.3, §3 lettera c del PTCP.

Nella "Zona produttiva ampliamento esistente ", per le aree inferiori a mq. 10000, si interviene con intervento diretto fermo restando la redazione contestuale alla richiesta di intervento di un planivolumetrico che deve illustrare l'organizzazione delle strutture /edifici e delle relative aree scoperte . Per le aree superiori a mq. 10000, contestuale alla richiesta di intervento, deve essere redatto un "piano coordinato" dell'organizzazione degli edifici e relativi servizi di pertinenza, inoltre si dovrà verificare l'interazione possibile con il sistema organizzativo delle aree già insediate e quelle di nuovo impianto produttivo previste nel Piano.

90.05.01 Ut. =4.000 mq/ha

U2 = aree di urbanizzazione secondaria = 10% di St da destinarsi a verde attrezzato o attrezzature sociali da cedersi secondo le indicazioni grafiche del PRG. ove esiste oppure è data la possibilità di monetizzazione finalizzata ad opere pubbliche collettive, di cessione al comune e \ o di attuazione di aree per l'urbanizzazione secondaria , anche al di fuori della superficie territoriale del PUE purché tali aree e \ o opere siano destinate dal PRG. ai servizi pubblici. La scelta delle aree e \ o opere è determinata con priorità collettiva tra quelle individuate dal PRG. dall' Amministrazione .

Sm. = superficie minima d' intervento = come da comparti perimetrati o come individuata dalle tavole di piano. Nelle aree con ST minore a mq.5000, è ammessa la monetizzazione delle aree a verde e della quota U2 per cui vale quanto sopra definito.

VI. = indice di visuale libera =0,5

Q.= rapporto massimo di copertura = 50%

Verde privato di uso condominiale = 5% St.

Parcheggi Privati P1 e Parcheggi Pubblici P = Tabella art.38, punto 38.03 delle presenti Norme

A= n.40 alberature \ha ,60arbusti\ha.

lp = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

90.05.02 Il Piano preventivo delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere uno studio relativo a corridoi a verde naturale e attrezzato con pista ciclabile da prevedersi nelle aree di collegamento e nelle fasce di rispetto stradale relative alla nuova viabilità prevista dal PRG. Le aree a verde possono essere modellate per migliorare gli obiettivi da perseguire, dovranno essere previsti alberi con essenze tipiche locali .Le fasce di rispetto stradale relative al tracciato della tangenziale costituiscono parte integrante dell'area produttiva di nuovo impianto e sono destinate alla realizzazione di corridoi verde . Nelle aree di intervento interessate da tracce di elementi della centuriazione, in sede di Piano particolareggiato, si dovrà porre particolare attenzione alla progettazione affinché, mediante un corridoio da destinarsi a verde anche privato, sia conservata la lettura dell'elemento centuriato ,quindi le sue caratteristiche fondanti e l'aggregazione volumetrica privilegi l'orientamento del suddetto elemento localizzato .

90.06 Zone strutture tecniche di nuovo impianto.

In dette zone individuate nelle tavole P1 di PRG. si interviene secondo quanto previsto all'art.86, art.87,punto 87.02 delle presenti Norme. I nuovi interventi in sede di progetto dovranno prevedere quinte alberate con essenze vegetali tipiche locali.

90.07 P.P. realizzati e o in corso di realizzazione

90.07.01 In tali zone si interviene mediante intervento edilizio diretto , secondo le prescrizioni , le norme e gli indici urbanistico edilizi contenuti nella convenzione.

90.07.02 Nei lotti residui non edificati entro il periodo di validità della convenzione , verificata in toto la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto degli obblighi di convenzione , è ammessa la edificazione per analogia del tessuto e tipologia edilizia nel rispetto degli indici previsti ai precedenti artt. 83 delle presenti Norme .

90.07.03 Ip = art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.

90.08 Zone produttive ad interventi misti

Dette Zone sono individuate nelle tavole di PRG con apposita simbologia.

Dette Zone individuata nelle Tavole P1 di PRG. Sono destinate alle funzioni miste produttive e terziarie.

Modalità di intervento : intervento preventivo di iniziativa privata riferito all'intero comparto come delimitato nella tavole di piano.

Destinazioni d'uso ammesse: U2.7\CuB - U2.8\CuA - U2.5\CuB - U3.1\CuM - U3.2\CuM - U5

Nell'ambito del comparto, per gli edifici classificati di valore storico architettonico testimoniale, valgono le categorie di intervento definite nelle cartografie di piano e nelle NTA. Sull'area d'intervento si applicano i seguenti indici:

U.t. = 0,40 mq\mq.

H. max dei nuovi edifici = 12,00mt.

Q. = 45%

VI. = 0,5 con minimo di ml.5,00 dai confini

Ip = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

Parcheggi Pubblici P e Parcheggi Privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03,

A = n. 20 alberature \ha ,30 arbusti\ha.

Le Zone a Verde privato e le Fasce eco-tecnologiche ambientali comprese nel comparto, dovranno essere oggetto di uno studio coordinato e prevedere collegamenti ciclo-pedonali di uso pubblico che interagiscano con il sistema di verde e servizi circostante. La progettazione della vegetazione, considerata anche la sua funzione mitigatrice dell'inquinamento acustico/atmosferico, dovrà rifarsi a criteri eco-ambientali da definirsi in sede di progettazione.

Aree di U.2 = S2 secondo gli standard urbanistici minimi di legge da cedere, se individuate, all'interno della perimetrazione di PRG. Se non individuate, dette aree potranno essere cedute anche esterne all'area oggetto di intervento preventivo, purché tali aree siano destinate dal PRG. a servizi pubblici oppure monetizzate o ancora , a pari corrispettivo della monetizzazione , l'impegno ad attuare secondo le scelte e gli indirizzi della Amministrazione deliberate dal

Consiglio Comunale aree e o strutture di servizio individuate nelle Tavole P1 di PRG. e Tavole S2  
“Sistema della mobilità e dei servizi “.

90.08.01 Nelle aree delimitate con apposita simbologia per “ interventi a carattere terziario” potranno essere insediate solo le Destinazioni d'uso - U5 \_ Funzioni alberghiere e turistiche.

### **Art. 90bis                    Zona destinata a servizi per l'industria**

---

90.01bis Detta Zona individuata nelle Tavole P1 di PRG. in località Ca.Re.Co , Casanova di sopra, è destinata a funzioni integrative e di supporto di servizio per l'industria .

90.02bis Modalità di intervento : intervento preventivo di iniziativa privata riferito al comparto.

90.03bis Destinazioni d'uso ammesse: U2.5/CuB.

90.04bis Sull'area d'intervento si applicano i seguenti indici:

E' concessa una SU aggiuntiva del 10% alla SU esistente,

H. = H. max esistente

VI. = 0,5, con minimo di ml.5,00 dai confini

Ip = art.87, punto 87.02 delle presenti Norme.

Parcheggi Pubblici P e Parcheggi Privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03,

A= n.1 albero \100mq. ,n°.3 arbusti\100 mq. .

Aree di U. 2= S2 secondo gli standard urbanistici minimi di legge da cedersi ,se individuate ,all'interno della perimetrazione di PRG. Se non individuate, dette aree potranno essere cedute anche esterne all'area oggetto di intervento preventivo, purché tali aree siano destinate dal PRG. a servizi pubblici oppure monetizzate o ancora , a pari corrispettivo della monetizzazione , l'impegno ad attuare secondo le scelte e gli indirizzi della Amministrazione deliberate dal Consiglio Comunale aree e o strutture di servizio individuate nelle Tavole P1 di PRG. e Tavole S2 “Sistema della mobilità e dei servizi “.

## TITOLO 8°

### Capo 1° *Sistema urbanistico del territorio extra urbano.*

#### Art. 91 **Classificazione delle Zone Agricole**

- 91.01 Dette zone si distinguono in:
- zone agricole normali
  - zone ad attività zootecnica intensiva esistente
  - zone ad attività non aziendale di trasformazione dei prodotti agricoli
- Sono da considerarsi agricole anche le seguenti zone:
- zone agricole di rispetto all'abitato
  - zone di tutela ambientale :artt.59,punti 59.02, 59.02bis,59.03, 59.03tris, 59.04, art.59bis art.60,art.61,art.62 e art.63
  - zone di rispetto cimiteriale art.49,punto 49.03
  - zone e fasce di rispetto della nuova viabilità.

#### Art. 92 **Zona agricola normale destinazioni d'uso**

- 92.01 Finalità delle norme è quella di disciplinare gli interventi di carattere urbanistico-edilizio ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative.
- 92.02 Destinazione d'uso ammesse nelle zone agricole
- Nelle zone agricole sono ammesse le attività pertinenti all'uso agricolo e comunque tutte quelle non contrastanti con le finalità di zona e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti, cioè finalizzati principalmente all'esercizio delle attività del fondo, all'allevamento e alla lavorazione dei prodotti agricoli.
- Nelle zone agricole sono ammesse:
- a)** - le nuove costruzioni ad uso abitativo destinate ai seguenti soggetti singoli o associati ed ai loro famigliari:
- a1)** - coltivatori diretti sia proprietari sia affittuari che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro,
  - a2)** - salariati fissi, braccianti ed altre figure assimilate di lavoratori e/o partecipanti, addetti e da adibire alla conduzione del fondo sul quale realizzare le abitazioni (per il significato del termine "salariato fisso" si fa riferimento alla normativa SCAU);
  - a3)** - personale addetto alla custodia e sorveglianza degli impianti di cui alle successive lettere d, e, f, g, h, i, l ;
  - a4)** - dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 1° comma dell'articolo 7 della L.R. 18/77.
    - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola
    - conduttori di aziende in economia a qualunque titolo cioè proprietari, affittuari, mezzadri, coloni, enfiteusi ecc.
    - soci di Cooperativa agricola di conduzione e forme associate assimilabili
    - affittuari e conduttori mezzadri;
  - a5)** - Cooperative Agricole di conduzione e forme associate assimilabili;
  - a6)** - qualsiasi figura in possesso dei requisiti e delle titolarità di legge.
- b)** - Costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendale ed interaziendali quali:

- b1)** - fienili, depositi, prodotti agricoli (cereali, ortofruttili, insilati ecc.), magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ecc.;
- b2)** - ricoveri macchine agricole, attrezzi agricoli e relativi spazi interni di servizio quali: officine, banchine di carico, deposito di carburante, ecc.;
- b3)** - ricoveri per allevamenti di animali "domestici" destinati a consumo familiare (o autoconsumo) quali: pollaio, porcile, conigliera ecc.
- b4)** - strutture e impianti tecnici al servizio degli allevamenti e del territorio agricolo quali: concimaie a platea, vasche liqui-letame, pozzetti liquame, lagoni di accumulo, impianti di depurazione, vasche di lagunaggio ecc.
- b5)** - impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo e della produzione agricola ed ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze delle attività produttive agricole;
- c)** - costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività
- d)** - costruzioni destinate agli allevamenti industriali, con gli annessi fabbricati di servizio gli impianti necessari allo svolgimento delle attività agro - industriali (realizzabili in zone "speciali" e con piani particolareggiati);
- e)** - costruzioni destinate agli allevamenti "speciali" o non tradizionali con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tali attività;
- f)** - costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola singola o associata e strettamente funzionali al ciclo produttivo di queste, con i relativi impianti, locali di servizio e di vendita (cantine, magazzini frigoriferi per prodotti ortofruttili, caseifici, impianti di macellazione, ecc.);
- g)** - strutture tecniche e tecnologiche non connesse in modo diretto ed esclusivo alla gestione e al ciclo produttivo dell'azienda agricola singola o associata, ma in modo più ampio e generale al servizio del territorio agricolo, delle produzioni e delle aziende, con i relativi impianti di servizio e di vendita quali magazzini frigoriferi, rimesse per macchine agricole conto - terzi, magazzini per derrate alimentari, silo ecc.;
- h)** - strutture tecniche e tecnologiche di trasformazione dei prodotti agricoli (quali caseifici, industrie di trasformazione, ecc.) con le relative costruzioni di servizio;
- i)** - serre fisse e non, per colture vegetali, con i relativi locali di servizio;
- l)** - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (es. impianti di irrigazione e di captazione di acqua, opere di salvaguardia idrogeologica, ecc.);
- m)** - opere connesse allo sfruttamento di riserve del sottosuolo;
- n)** - costruzioni connesse all'esercizio della caccia e della pesca;
- o)** - costruzioni connesse alle esigenze sanitarie e tecniche degli allevamenti (cliniche veterinarie, centri di fecondazione artificiale, centri di monta, ecc.).

Dette attività sono disciplinate al successivo articolo n° 95 delle presenti Norme di attuazione.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e di seconda classe contemplate dal D.M. 12/02/1971 e s.m. e integrazioni ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli sopraelencati.

### **Art. 93 COMPUTO DELLE SUPERFICI E VINCOLO DI INEDIFICABILITA'**

- 93.01 Per qualsiasi tipo di costruzione, sia residenziale sia di servizio, per quanto concerne l'area su cui deve insistere la costruzione, valgono sempre le disposizioni di cui al 1° e 2° comma dell'articolo 4 della L. 10/77.
- 93.02 Per qualsiasi tipo di costruzione, sia residenziale sia di servizio, ai fini dell'ammissibilità e/o del dimensionamento degli interventi, possono essere computate tutte le superfici dei terreni facenti parte dell'azienda agricola (singola o associata) o di altre unità produttive ( nel caso di costruzioni non al servizio di aziende agricole) a qualunque titolo, per le quali ricorrano in capo al richiedente i requisiti di disponibilità fissati dal 1° e 2° comma dell'articolo 4 della Legge n. 10/77.
- 93.03 Successivamente all'esecuzione degli interventi, sui terreni, la cui superficie sia stata computata ai fini dell'ammissibilità e/o del dimensionamento dell'intervento richiesto, viene imposto un vincolo di inedificabilità relativo alla tipologia di intervento richiesta, inedificabilità che permane anche in caso di successiva estinzione del titolo (es. trasferimento, frazionamento ecc.). Inoltre è necessario

prevedere la stipula di atto di asservimento regolarmente trascritto e registrato presso la Conservatoria dei RR. II. .

93.04 Ai fini dell'applicazione di detto vincolo di inedificabilità relativo, si precisa pertanto che, sulla stessa superficie possono essere applicati in modo cumulativo dimensionamenti, parametri e indici di utilizzazione fondiaria relativi alle differenti tipologie.

#### **Art. 94            Modalità di intervento nelle zone agricole**

---

94.01 In dette zone il PRG. si attua mediante :

Intervento diretto gratuito ai sensi della L.10\77 art.9 o oneroso . Le concessioni edilizie in zona agricola saranno assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso dei fabbricati al fine della osservanza dell'ultimo comma dell'art.10 della L. 10\77 e s.m. e integrazioni.

Piani Particolareggiati ,P.P..

P.I.P. di cui all'art.24 lettera d) della L.R. 47\78 e s.m. e integrazioni.

Piani di Sviluppo Aziendale e interaziendale di iniziativa privata. Qualora gli indici e i parametri dimensionali non risultino sufficienti a soddisfare i fabbisogni insorgenti, a causa degli indirizzi produttivi scelti per il potenziamento, la riconversione e la modificazione dell'azienda agricola, potranno comunque autorizzarsi ulteriori fabbricati necessari in seguito alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale redatti conformemente alla L.R. n°18 /1977 e da approvarsi con le specifiche procedure per esso previste.

Piano Tecnico Economico aziendale e interaziendale redatto in conformità ai contenuti del P.S.A. per nuove costruzioni ad uso abitativo e fabbricati aziendali relativi ad aziende destinate a coltura specializzata e non aventi il modulo minimo. In detti Piani , in rapporto a tutte le caratteristiche dell'azienda agricola, deve essere dimostrata l'effettiva esigenza dell'imprenditore e pertanto deve essere dimostrata la necessità della costruzione richiesta. In particolare in detto piano dovranno essere evidenziati:

-la precisa individuazione , quantificazione , consistenza e destinazione d'uso reale del patrimonio edilizio abitativo esistente ,

-la precisa individuazione , quantificazione , consistenza e destinazione d'uso reale dei fabbricati di servizio esistenti

-gli aspetti tecnico produttivi ed economici ed il fabbisogno di forza lavoro dell'azienda.

94.02 E' fatto obbligo per gli interventi in zona agricola della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.

#### **Art. 95            Zone agricole normali : indici**

---

95.01 Le costruzioni comprensive delle corrispettive aree pertinenti, che la cartografia di Piano destina all'uso rurale sono comunque recuperabili e destinabili ad altri usi, a patto che su motivata richiesta dell'interessato il Consiglio Comunale ne assuma determinazione, nel caso in cui alla data di adozione del PRG non siano destinati all'uso agricolo ovvero qualora per essi sia in atto una destinazione d'uso accertabile tramite concessione o autorizzazione rilasciate conformemente alla legge per destinazioni extra agricole e, in assenza o per indeterminazione di tali atti, tramite la classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o comunque da altri documenti probanti. Interventi ammessi : manutenzione straordinaria, restauro conservativo di tipo B e ristrutturazione edilizia.

95.02 Nelle zone destinate all'uso agricolo il Piano si attua secondo gli indici e le prescrizioni successivamente dettati e più specificatamente:

**a)** nel caso di funzioni abitative in rapporto

- ai nuclei familiari a tempo pieno o a tempo parziale nell'azienda nonché ai nuclei conviventi

- alla Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) nel caso della realizzazione di nuove costruzioni abitative in funzione della conduzione del fondo

- all' esercizio di eventuali attività agri - turistiche all'interno dell'azienda;

**b)** nel caso di funzioni di servizio, destinate all'allevamento e alla trasformazione di prodotti dell'azienda agricola in rapporto:

- agli indici fabbricabili applicati separatamente, ovvero cumulativamente secondo le distinte e specifiche attività insediate o insediabili con riferimento alla S.A.U.

- agli allevamenti aziendali e interaziendali da determinarsi in base al carico di bestiame e quindi in funzione della condizione del fondo ovvero in riferimento alla S.A.U. .

#### 95.03 Superficie Aziendale minima :

Superficie minima di intervento che corrisponde alla Superficie Aziendale minima e o Unità poderale minima pari a :

- ha. 1,5 nel caso di aziende a coltivazione specializzata, orticola frutticola e di altri impianti coltivati similari.

- ha. 3 nel caso di aziende a colture di cereali e di foraggio o altre colture a rotazione

- Sono fatte salve le dimensioni delle Aziende inferiori ai minimi prescritti dalle presenti Norme alla data di adozione del PRG. .

#### 95.04 Indici :

##### 95.04.01 Costruzioni Rurali ad Uso Abitativo

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di abbattimento e ricostruzione non dovranno superare i seguenti indici e dovranno avvenire nel rispetto delle relative prescrizioni:

U.F.= 0,006 mq/mq. Non può essere comunque superata la S.U. di 500 mq. complessiva di residenza per le aziende fino a ha 20 e di mq.800 per aziende maggiori a ha 20. Altezza massima 7,50 mt.

95.04.02 E' ammesso il recupero del costruito esistente, già destinato alla residenza ed eccedente alla conduzione aziendale attuale per la formazione di alloggi per attività agri - turistiche rientranti in programmi o in finanziamenti dell'Amministrazione Regionale o Provinciale e o rientranti in programmi di finanziamenti nazionali o europei, regolarmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale in attuazione della Legge regionale 11/03/1987 n°8 e successive modifiche ed integrazioni.

##### 95.04.03 Costruzioni Rurali di Servizio

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti nonché gli interventi di abbattimento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

fienili, depositi prodotti agricoli (cereali, ortofrutticoli, insilati, ecc..), magazzini per mangimi , sementi, antiparassitari , fertilizzanti ecc., ricoveri macchine, attrezzi agricoli e relativi spazi interni di servizio quali officina, banchine di carico deposito di carburante ecc. :

UF= 140 mq/mq, per aziende fino a 5ha, per aziende oltre i 5 ha UF = 0,03 mq/mq di SAU.

ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo ( pollaio, porcile, conigliera, ecc.): mq.20 di superficie utile complessiva per ogni nucleo familiare residente in azienda.

In ogni caso il costruito esistente potrà recuperarsi alla destinazione rurale di servizio.

95.04.04 Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e impianti necessari allo svolgimento di tali attività a servizio dell'azienda singola o associata, e più precisamente:

per allevamenti bovini, quando non superano i 4 capi equivalenti/ha, (in cui 1 capo bovino equivalente = 1 vacca da latte, 1 vitello o 1 manza = 0,3 c.b.e., 1 vitellone = 0,8 c.b.e., 1 pecora o una capra = 0,1 c.b.e.);

per allevamenti suinicoli, quando non superano i 30 capi suini equivalenti /ha ( 1 capo suino equivalente = 110 Kg. Di peso vivo allevato);

per allevamenti di polli e di zootecnia minore, quando non superano i 300 capi minori equivalenti/ha, con riferimento all'intera superficie aziendale ( 1 pollo = 1 capo minore equivalente, 1 tacchino o 1 oca o 1 coniglio = 2 capo minore equivalente).

Le nuove costruzioni ,gli ampliamenti , gli interventi di ristrutturazione nonché gli abbattimenti e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- stalle per bovini: in stabulazione fissa alla catena, e/o in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccetta, U.f.:= 0,04 mq/mq si SAU;
- Stalle per equini : U. f. = 100 mq \ ha di S.A.U.;
- stalle per ovo-caprini : U. f. = 90 mq \ ha di S.A.U ;



- ricoveri per allevamenti cuniculi stabulazione per riproduttori, U. f.:= 150 mq \ ha di S.A.U.; stabulazione per ingrasso:, U. f.= 75 mq \ ha di S.A.U. ;per gli allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori ed ingrasso) andranno applicati separatamente gli indici precedenti ( la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con altro indice);
- ricoveri per allevamenti avicoli : stabulazione a terra di ovaiole , polli da carne e pulcini,
- U.f. = 65 mq \ ha di S.A.U. ; stabulazione in batteria , U. f. andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.
- ricovero per suini (porcilaie): per suini riproduttori , U. f.= 150 mq \ ha di S.A.U., per suini all'ingrasso , U. f.= 60 mq \ha di S.A.U. ;
- per gli allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso andranno applicati separatamente gli indici precedenti; la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro indice.

95.05 Costruzioni Rurali specializzate destinate alla lavorazione , prima trasformazione , conservazione ed alienazione di prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola singola.

Le nuove costruzioni ,gli ampliamenti , gli interventi di ristrutturazione nonché abbattimento e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri: -

- edifici per la lavorazione , prima trasformazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli ( frigo, magazzini, ecc.): U. f. = 30 mq \ ha di Superficie Agricola Utilizzata della cultura specializzata;
- cantine : U. f. = 30 mq \ ha per il primo ha a vigneto con impianto specializzato più 25 mq. per ogni ha successivo al primo;
- caseifici : U. f.= 100 mq \ ha di S.A.U. riferita alle colture destinate esclusivamente alla alimentazione del bestiame;
- locali per la vendita diretta di prodotti agricoli: U. f.= 10 mq \ ha .

95.06 Costruzioni Rurali specializzate destinate alla lavorazione , prima trasformazione , conservazione ed alienazione di prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola associata, sociale, cooperativa, etc. In dette zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici.

U. f. = 0,50 mq/mq

Parcheggi privati P1 e parcheggi privati P= Art. 38, Tab. 38.03 delle presenti norme

S. m. = mq 10.000, fatto salvo gli impianti esistenti alla data di adozione della Variante Generale di PRG

V.l. = 0,5 con una distanza minima dalle strade secondo quanto definito all'Art. 95. 95.07 delle presenti Norme

Q. = 50%

A. = n° 40 alberature, al fine di realizzare quinte alberate con essenze tipiche della zona

I. p. = Art. 87. 87.02 delle presenti Norme

95.07 Serre per culture vegetali con i relativi servizi.

Per serre si intendono quelle costruzioni stabilmente infisse al suolo, comportanti trasformazione d'uso del terreno ,destinate in genere a colture specializzate (quali floricoltura, attività vivaistica , sementeria, ecc.)nelle quali si creano quelle condizioni microclimatiche , non garantibili in condizioni naturali, necessarie al ciclo produttivo delle colture stesse.

In dette zone il PRG si attua mediante i seguenti indici:

SU edificabile massima 1000 mq.

Uf = 0,50 mq\mq

Parcheggi privati P1 = Art.38, Tab.368.03 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso U4.3\CuB.

Per gli interventi che eccedono i limiti dimensionali di cui sopra, la concessione è subordinata ai Seguenti strumenti preventivi:

- a) se le costruzioni sono strettamente funzionali e complementari ad aziende agricole : Piano di Sviluppo Aziendale o Piano tecnico – Economico aziendale,
- b) se le costruzioni non sono strettamente funzionali e complementari ad aziende agricole , mediante Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi.

95.08 Distanze da osservarsi tra le costruzioni ed i confini e le strade:

Nelle Zone destinate ad attività agricola si applicano le seguenti distanze:

Valgono le distanze minime previste dalle Leggi e dai Regolamenti, con le seguenti specifiche:

**A)** dai confini di proprietà, esclusi i casi di costruzioni in aderenza, vanno rispettate le seguenti distanze:

- 1) abitazioni e fabbricati di servizio dell'azienda agricola, indice di visuale libera (VL) 1/1 con un minimo di mt. 5,00;
- 2) stalle e ricoveri animali in genere di tipo aziendale ml.10,00;
- 3) porcilaie, allevamenti avicunicoli "a terra", vasche deiezione aperte ml. 25,00.
- 4) stoccaggio dei liquami a cielo aperto secondo quanto previsto della L.R. n.50/1995 : -mt.80 dagli edifici di civile abitazione;- mt.20 dai confini di proprietà;-- mt.300 dai confini di zona agricola; sono ammesse deroghe dall'autorità sanitaria di controllo per gli insediamenti esistenti e particolari situazioni territoriali.

**B)** Da strade :

per qualsiasi tipo di costruzione, valgono le disposizioni di cui all'art.48 delle presenti Norme e dal nuovo Codice della Strada per quanto non meglio specificato con la seguente integrazione: per ogni strada non classificata nel D.I. , che sia di uso pubblico, va rispettata una distanza pari ad un indice di visuale libera (VL) 1/1 con un minimo di mt. 5,00;

**C)** Tra costruzioni:

- 1) tra abitazioni ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti (salvo costruzioni in aderenza)
- 2) tra abitazioni e fabbricati di servizio (quali fienili, ricoveri, attrezzi, ecc.) ml. 10,00
- 3) tra abitazioni e stalle in genere , ml.25,00.
- 4) tra abitazioni e porcilaie, allevamenti avicoli, concimaie ml. 50,00
- 5) tra abitazioni, vasche deiezione aperte, ml. 80,00 (L.R. n. 7/83)

Le distanze di cui alle precedenti lettere A,B e C sono derogabili, fermi i limiti di legge, in caso di dimostrata necessità tecnica, purché la competente Autorità Sanitaria in sede d'esame del progetto ai fini del rilascio della concessione edilizia, attesti che, eventualmente attraverso l'adozione di idonei accorgimenti e cautele, l'intervento è sotto il profilo igienico-sanitario.

- 95.09 Nelle zone agricole si deve mantenere e favorire la ricostruzione del paesaggio agrario di pianura mediante la posa di n° 3 alberi/ha scelti tra le essenze autoctone. La determinazione della quantità di piante da piantumare dovrà essere preceduta da una verifica dell'esistente.
- 95.10 I progetti dovranno porre particolare cura alla scelta dei materiali di finitura che dovranno rapportarsi ai materiali tipici della zona al fine di perseguire una valorizzazione ed identificazione del paesaggio e del sistema morfologico antropico sparso.

## **Art. 96                    Attività zootecniche intensive esistenti**

---

- 96.01 Dette zone sono destinate oltre che agli insediamenti di cui all'art.92 delle presenti Norme agli insediamenti agricoli per attività zootecniche intensive come descritte alla lettera d) del precedente art.92 nel rispetto dei seguenti indici:  
Abitativo ,secondo quanto definito al precedente art.95, punto 95.04.01  
Distanze secondo quanto definito al precedente art.95 , punto 95.08  
H.max dei fabbricati =8,00mt.  
U.f.=0,20 mq/mq. per edifici destinati all'allevamento.  
Nel caso di interventi anche di manutenzione straordinaria e o di adeguamento tecnologico ed igienico si dovrà prevedere la realizzazione di quinte alberate con essenze locali finalizzate ad una migliore qualificazione ambientale dell'impianto.

## **Art. 97                    Edifici esistenti nel territorio extraurbano**

---

- 97.01 Nelle tavole P1 di PRG. sono individuati con specifica simbologia grafica le seguenti tipologie di edifici esistenti:  
insediamenti agricoli  
insediamenti agricoli di interesse storico, architettonico e testimoniale  
insediamenti non connessi alla attività agricola  
insediamenti non connessi alla attività agricola di interesse storico ,architettonico e testimoniale

- 97.01bis E' fatto obbligo della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato P1-7 e P1-8 della Relazione di compatibilità geologica di Variante Generale di PRG.
- 97.02 Per gli *insediamenti agricoli* valgono le norme di cui al precedente art. 91, art. 59, punto 59.03, 59.04, artt. 60, 61, 62 e 63, sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia mediante intervento diretto.
- 97.03 Per gli *insediamenti agricoli di interesse storico, architettonico* e testimoniale sono consentiti solo interventi di recupero con intervento diretto e modalità d'intervento così come individuate nelle tavole P2 e definite agli artt. 68 e 69.
- 97.04 In caso di cessazione dell'attività agricola, spetta al Consiglio Comunale, su motivata richiesta dell'interessato, determinare una diversa utilizzazione del patrimonio edilizio dismesso.
- 97.05 Per gli *insediamenti non più connessi all'attività agricola*, il PRG favorisce il recupero del patrimonio edilizio, e la modifica della destinazione d'uso con intervento diretto con le seguenti modalità:  
sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, ristrutturazione edilizia ripristino edilizio e per particolari motivazioni tecnico e o statiche di consistenza dell'edificio, demolizione e ricostruzione prioritariamente sullo stesso sedime o nell'ambito della zona verde di pertinenza classificata in PRG per una migliore organizzazione progettuale, della volumetria e delle altezze preesistenti. E' ammesso, con eccezione dei fabbricati in zona di rispetto al cimitero e in Zona A2 o alveo di piena, un ampliamento di mq. 40 della S.U. esistente alla data di adozione del PRG per uso residenziale e o un ampliamento massimo di mq. 60 della S.U. esistente alla data di adozione del PRG per attività ricettive. L'ampliamento dovrà essere contiguo all'edificio esistente. E' sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario e tecnologici. Particolare attenzione si dovrà porre ai materiali e alle tecniche costruttive che dovranno ispirarsi alla tradizione locale. Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento e favorire la ricostruzione del paesaggio agrario di pianura attraverso filari o gruppi di alberi con essenze locali. Contestualmente alla variazione di destinazione d'uso di fabbricati, potranno essere individuate delle aree di pertinenza degli stessi o, più precisamente, delle "aree di servizio" atte a soddisfare la funzione insediata e, come tali, destinabili esclusivamente ad interventi strettamente correlati alle nuove destinazioni d'uso. I fabbricati e le eventuali aree di pertinenza che, a seguito del cambio di destinazione d'uso, abbiano modificato la propria classificazione urbanistica non potranno essere oggetto di ulteriori interventi ancorché previsti dalle presenti Norme relative alle loro nuove classificazioni urbanistiche, che siano in difformità dai criteri, finalità tipologiche e modalità di interventi indicati nel presente comma. Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e gli usi ammessi nel rispetto del contesto ambientale sono quelle seguenti. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a mt 2,50.  
Destinazioni d'Uso:  
U1\CuB, U2.7\CuB, U5.1\CuM.
- 97.06 Per gli *insediamenti non connessi all'attività agricola di interesse storico, architettonico e testimoniale* il PRG favorisce il recupero del patrimonio edilizio e la modifica della destinazione d'uso con intervento diretto con le seguenti modalità d'intervento:  
tipi di intervento: così come individuate nelle tavole P2 e definite agli artt. 68 e 69, destinazioni d'uso :art. 68, punto 68.04, 68.04.02 e 68.04.03 delle presenti Norme.  
Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento e favorire la ricostruzione del paesaggio agrario di pianura attraverso filari o gruppi di alberi con essenze locali. Contestualmente alla variazione di destinazione d'uso di fabbricati, potranno essere individuate delle aree di pertinenza degli stessi o, più precisamente, delle "aree di servizio" atte a soddisfare la funzione insediata e, come tali, destinabili esclusivamente ad interventi strettamente correlati alle nuove destinazioni d'uso. I fabbricati e le eventuali aree di pertinenza che, a seguito del cambio di destinazione d'uso, abbiano modificato la propria classificazione urbanistica non potranno essere oggetto di ulteriori interventi ancorché previsti dalle presenti Norme relative alle loro nuove classificazioni urbanistiche, che siano in difformità dai criteri, finalità tipologiche e modalità di interventi indicati nel presente comma.

### **Art.98 Zona agricola di rispetto all'abitato**

---

- 98.01 Le zone agricole di\_rispetto\_all'abitato individuate nelle tavole P1 di PRG sono aree destinabili a futuri ampliamenti. In dette zone è ammessa la normale attività agricola ,sono esclusi insediamenti di nuove aziende , per quelle esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria ,ristrutturazione, gli ampliamenti aziendali di cui all'art. 95 delle presenti Norme dovranno essere ubicati in modo da non pregiudicare destinazioni future.

## TITOLO 9°

### Capo 1°

### Norme finali

#### Art. 99 **Autorimesse per fabbricati o singole unità immobiliari esistenti alla data della L.N. N.°122 del 24\03\1989**

- 99.01 Tutti gli immobili esistenti all'anno 1989 ai sensi dell'art.9 della L. N. del 24\03\89 ,N°.122, art.9 comma 1), possono dotarsi di autorimesse nel sottosuolo degli stessi o al piano terra di pertinenza delle singole unità immobiliari, fatti salvi i vincoli in materia paesaggistica ed ambientale previsti dalle vigenti leggi e o dalle presenti Norme tecniche di attuazione.  
Per gli immobili esistenti all'anno 1989 insistenti su aree incluse nell'elaborato "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale", si applicano i contenuti dell'art. 102 delle presenti NTA.  
Per gli immobili esistenti all'anno 1989 insistenti su aree esterne agli ambiti territoriali trattati nel "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" e ricomprese nelle Fasce P.A.I. si applicano le norme definite all'art.63quattris delle presenti N.T.A..
- 99.02 La realizzazione dell'autorimessa di cui al comma 99.01 delle presenti Norme è soggetta ad autorizzazione gratuita previo parere della Commissione Edilizia in merito alla coerenza degli interventi proposti con le specifiche caratteristiche tipologiche , architettoniche o ambientali degli edifici interessati.
- 99.03 Per i fabbricati ad uso abitativo preesistenti alla data della L.N. 24\03\1989 N.° 122, e sprovvisti di garage, è ammessa la costruzione di autorimesse all'esterno dei fabbricati principali fino ad un massimo di mq.20 per ogni abitazione , in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà ed ai limiti di zona e al criterio di applicazione della VI purché tali autorimesse:
- a) non superino i 2,50 mt. fuori terra,
  - b) distino almeno ml.4,00 dagli edifici principali , anche di proprietà ,se non costruiti in aderenza,
- 99.04 Le autorimesse di cui al precedente comma 99.03, saranno soggette ad autorizzazione edilizia previo parere della commissione Edilizia per quanto riguarda il loro posizionamento sul lotto ed il corretto rapporto con le caratteristiche costruttive , architettoniche e ambientali degli edifici circostanti.
- 99.05 Le costruzioni di autorimesse di cui ai precedenti commi del presente articolo, non sono ammesse nel caso in cui si riscontri l'esistenza di autorimesse previste per ogni unità immobiliare alla data della esecutività della Legge sopraccitata e che dopo tale data siano state in tutto o in parte oggetto di cambio di destinazione d'uso .Allo scopo saranno effettuate verifiche a mezzo di licenze edilizie , concessioni edilizie, accatastamenti e condoni edilizi.
- 99.06 Nella zona Omogenea A, per i fabbricati sprovvisti di garage , è ammessa l'individuazione di posti auto nelle aree cortilizie atte a soddisfare le necessità delle unità abitative. Dovranno essere documentate le caratteristiche funzionali del fabbricato e delle relative aree di pertinenza sia graficamente che mediante documentazione fotografica e idonea relazione tecnica. Sono ammesse aperture di accesso ai cortili o aree scoperte nelle quinte cortilizie murarie prospettanti vie pubbliche. I tagli, le forme ed il tipo di portone o cancello dovranno rispettare l'unitarietà morfologica ed ambientale della zona di appartenenza. La Commissione Edilizia potrà pertanto dettare gli accorgimenti reputati necessari nei vari casi .

#### Art. 100 **Divieto di installazioni pubblicitarie.**

- 100.01 All'esterno delle perimetrazioni del territorio urbanizzato di cui all'art.13 , comma 2 e comma 3 della L.R. 07\12\1978, N°.47 e s.m. e integrazioni, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse architettonico, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico e nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale, è fatto divieto l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative ad attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché alle indicazioni segnalabili aventi finalità turistiche di fruizione locale.

100.02 L'amministrazione mediante apposito piano di arredo urbano, provvederà a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli stradali e pubblicitari secondo le specifiche previste dal regolamento indicativo regionale.

**Art. 101 Discariche .**

Cassato con provvedimento della G.P.n°. 296 del 25\07\2001.

## Capo 1°

### Art. 102 **NORME SPECIFICHE: PRESCRIZIONI ALL'EDIFICAZIONE, TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E INTERVENTI EDILIZI CONGRUENTI ALLE AREE OGGETTO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.**

---

- 102.01 Nelle aree oggetto di trasformazioni urbanistiche e o interventi edilizi previsti dal PRG incluse nell'elaborato "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale", valgono le seguenti prescrizioni.
- 102.02 Per le aree trattate nel "Documento di valutazione del rischio idraulico dell'intero territorio comunale" nelle quali non è stato individuato alcun rischio, valgono le disposizioni delle presenti NTA di PRG2000.
- 102.03 **ZONE INDIVIDUATE CON RISCHIO R1 E R2:**  
Nelle zone individuate con rischio R1 e R2 l'edificazione dovrà essere condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

**A)- Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:**

- 1- Di norma è vietata la costruzione di strutture interrato utilizzabili anche come spazi accessori tipo cantine ed autorimesse. Le strutture interrato potranno essere utilizzate solo se verrà garantita la perfetta tenuta all'acqua mediante appositi accorgimenti costruttivi e l'utilizzo di idonei materiali idrofughi.
  - Si dovranno assumere tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'allagamento delle strutture interrato.
- 2- Si dovranno realizzare le aperture delle parti degli edifici situate al di sotto del livello di piena di riferimento a tenuta stagna e disporre gli ingressi degli edifici in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
- 3- Si dovrà progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da eliminare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- 4- Si dovrà progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
- 5- Si dovrà favorire il deflusso /assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne favoriscano l'accumulo.

**A1)- Misure minime atte a garantire la stabilità delle fondazioni:**

- 1- Opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- 2- Opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- 3- Fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesi.

**A2)- Misure per facilitare l'evacuazione di persone e di beni in caso di inondazione:**

- 1- uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena duecentennale aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
- 2- vie di evacuazione situate sopra il livello di piena duecentennale.

**A3)- Utilizzo di materiali e di tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrometriche.**

**A4)- Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto dell'acqua.**

B)- Nelle aree oggetto di trasformazioni urbanistiche poste all'interno delle zone soggette a valutazione di rischio idraulico e per gli interventi in esse previsti dalle N.T.A. di PRG, valgono le seguenti prescrizioni:

**B1)- Piani Particolareggiati:**

- Piani Particolareggiati di iniziativa privata e o pubblica (PUA): la progettazione urbanistica finalizzata al conseguimento della buona qualità urbana deve prevedere lo studio e quindi la modellazione del terreno destinato ai lotti edificabili e alle aree di servizio ( parcheggi e aree verdi) con riferimento al livello idrico massimo di riferimento previsto per la zona.
- Parcheggi: le aree previste nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno prevedere pavimentazioni permeabili.

**B2)- Nuovi Edifici:**

- Altezze: i nuovi edifici devono avere il primo solaio abitabile alla quota pari a livello idrico massimo individuato per la zona d'edificazione. Considerato che detta quota risulta normalmente più elevata rispetto la quota del marciapiede stradale rispetto il quale si calcola di norma l'altezza dei fabbricati, in questi casi le altezze andranno computate non dal marciapiede ma dalla quota del primo solaio abitabile.
- La V.L. –Visuale Libera dovrà essere calcolata trascurando l'incremento d'altezza dovuto all'innalzamento del fabbricato dovuto al livello idrico massimo di riferimento previsto per la zona.
- Recinzioni:  
Le nuove recinzioni da realizzarsi in cls o in muratura leggermente armata di spessore non inferiore a cm. 20 per il cls. e cm. 25 per la muratura dovranno avere una altezza massima non superiore a cm. 70 rispetto allo spiccatto del marciapiede. Il dislivello tra la recinzione e la quota di ingresso dei fabbricati, nel caso essa sia posta ad una altezza superiore rispetto alla recinzione, potrà essere colmato con terreno avente una pendenza non superiore al 15%. Sul terreno, in vicinanza della recinzione, dovranno essere piantate, anche nel caso in cui siano poste in opera cancellate, essenze di tipo tappezzante con ramificazioni pendenti all'esterno in grado di diminuire gli impatti visivi delle recinzioni stesse o arbusti sempreverdi tipo: hydrangea ortensia o similari.

**B3)- Fabbricati Esistenti:**

- Interventi sui fabbricati esistenti:
- Zona Residenziale:
  - Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
  - Negli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della SU. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non sarà possibile l'adeguamento della quota, si dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
  - Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione oltre il 20% della SU. esistente e o con demolizione e ricostruzione, dovranno avere il primo solaio abitabile alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione.
- Zona Produttiva:
  - Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
  - Negli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della SU. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non sarà possibile l'adeguamento della quota, si dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
  - Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione oltre il 20% della SU. esistente e o con demolizione e ricostruzione, dovranno avere il primo solaio abitabile alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione.



- Edifici in Zona agricola:
- Edifici agricoli :
- Non aventi valore storico architettonico testimoniale
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Negli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della SU. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non sarà possibile l'adeguamento della quota, si dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
- Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione oltre il 20% della SU. esistente e o con demolizione e ricostruzione, dovranno avere il primo solaio abitabile alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione;
- Aventi valore storico architettonico testimoniale
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Negli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della SU. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non sarà possibile l'adeguamento della quota, si dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
- Edifici non più connessi all'attività agricola :
- Non aventi valore storico architettonico testimoniale
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Negli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della SU. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non sarà possibile l'adeguamento della quota, si dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
- Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione oltre il 20% della SU. esistente e o con demolizione e ricostruzione, dovranno avere il primo solaio abitabile alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione;
- Aventi valore storico architettonico testimoniale
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Negli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della SU. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non sarà possibile l'adeguamento della quota, si dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
- Prescrizioni generali afferenti gli edifici non più connessi all'attività agricola:
- Per gli edifici non più connessi all'attività agricola, aventi o non aventi valore storico architettonico testimoniale, nel caso di interventi di ristrutturazione con innalzamento della quota del primo solaio abitabile o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, si dovrà prevedere una modellazione del terreno tale da raccordarsi con le quote del terreno circostante e la pendenza non dovrà superare il 10%;
- Per gli edifici non più connessi all'attività agricola, aventi o non aventi valore storico architettonico testimoniale, compresi nelle aree individuate con Rischio R1 e R2, è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

#### 102.04 ZONE INDIVIDUATE CON RISCHIO R3:

Per quanto riguarda le zone R3, l'edificazione dovrà essere condizionata al rispetto delle prescrizioni indicate per le zone R1 e R2 ad eccezione del punto A) che viene così riformulato:

##### A)- Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

- 1- E' vietata la costruzione di qualsiasi struttura interrata.

- 2- Gli ingressi degli edifici non dovranno essere perpendicolari al flusso principale della corrente;
- 3- Si dovrà progettare la viabilità interna e la disposizione dei fabbricati così da eliminare allineamenti di lunghezza superiore a ml. 50,00 nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- 4- Si dovrà progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di strutture trasversali alla corrente principale superiori a ml. 30,00;
- 5- Si dovrà favorire il deflusso/assorbimento delle acque d' esondazione, evitando interventi che ne favoriscano l'accumulo;
- 6- Le fognature nere o miste dovranno essere dotate di valvole di non ritorno che si dovranno azionare automaticamente in caso di piena.

102.05 Le presenti prescrizioni valgono anche per tutti gli edifici che non hanno ancora ottenuto il certificato d' agibilità.

102.06 Il presente articolo, integra tutti gli articoli delle presenti N.T.A. aventi per oggetto trasformazioni urbanistiche, interventi edilizi, indici edilizi e definizioni urbanistiche.