



REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI CAVAGNOLO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROVATO CON DGR N° 8-23896 DEL 02/02/1998
ESTENSORE DEL PRGC: ARCH. RENATO VEZZARI

MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC

Approvata con D.C.C. n° del
ai sensi dell'art. 17, 12° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME DI ATTUAZIONE

DIGITALIZZAZIONE A CURA DI:
Arch. Gian Carlo PAGLIA
Arch. Pian. Ilaria VITTONI

IL SINDACO
Dott. Andrea GAVAZZA

IL SEGRETARIO
Dott. Salvatore MATTIA

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Lidia CASSINELLI

STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI PAGLIA

via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)

tel. 0124.330136

www.architettipaglia.it



NOTA REDAZIONALE

Le variazioni apportate con la Modifica non costituente Variante al PRGC vigente ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della LR 56/77 sono state evidenziate in **rosso grassetto** (parti aggiunte) e in ~~blu barrate~~ (parti stralciate).

INDICE

TITOLO I°

NORME GENERALI

Art. 1	Estensione ed efficacia del P.R.G.	pag.4
Art. 2	Documenti del P.R.G.C.	pag.4
Art. 3	Parametri edificatori	pag.5
Art. 4	Attuazione del P.R.G.	pag.8
Art. 5	Strumenti urbanistici esecutivi	pag.9
Art. 6	Interventi diretti	pag.10
Art. 7	Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	pag.10
Art. 8	Condizioni d'insediabilità	pag.11
Art. 9	Tipi d'intervento sul territorio	pag.11
Art. 10	Destinazione d'uso	pag.14
Art. 11	Classificazione delle aree normative d'intervento	pag.17

TITOLO II°

VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art. 12	Vincoli inibitori	pag.20
Art. 13	Vincoli autorizzativi	pag.22
Art. 13bis	Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po	pag.23
Art. 14	Strade di P.R.G. - tracciati, tipologia	pag.25
Art. 15	Autorimesse e locali sottotetto	pag.26
Art. 16	Recinzioni	pag.27
Art. 17	Verande e logge	pag.28
Art. 17bis	Localizzazione commerciale	pag.30
Art. 18	Deroghe	pag.30
Art. 19	Norme transitorie	pag.31

TITOLO III°

NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 20	Contenuti delle norme di area	pag.34
Art. 20/1	Agricola (A)	pag.36
Art. 20/2	Nuclei Agricoli (AR)	pag.39
Art. 20/3	Centri Storici (Ra)	pag.40
Art. 20/4	Residenziale di recupero (Rba)	pag.42
Art. 20/5	Residenziale di recupero (Rbm)	pag.43
Art. 20/6	[Stralciato]	
Art. 20/7	Residenziale di completamento (Rc)	pag.46
Art. 20/8	Residenziale di nuovo impianto (Rn)	pag.48
Art. 20/9	Residenza in area impropria (Ri)	pag.49
Art. 20/10	Produttiva esistente (Pb)	pag.50
Art. 20/11	Produttiva nuovo impianto (Pn)	pag.51
Art. 20/12	Produzione in area impropria (Pi)	pag.52
Art. 20/13	Attività Estrattive (Pe)	pag.53
Art. 20/14	[Stralciato]	
Art. 20/15	Attrezzature a servizi comunali (S)	pag.55

TITOLO I°

NORME GENERALI

Art. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

1 - Il Piano Regolatore Generale si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.

2 - Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione del Piano Territoriale Regionale o Provinciale o della sua revisione.

3 - Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

4 - Esse si pongono come norme d'azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli interventi sul territorio, sia attraverso la formazione di piani esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale, sia attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Art. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.C.

1 - Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:

TAV. P1 - Planimetria sintetica (1/25.000)

TAV. P2 - Planimetria Generale (1/5.000)

~~TAV. P3 - Aree urbanizzate (1/2.000)~~

TAV. P3.1 - Aree urbanizzate - Nord (1/2.000)

TAV. P3.2 - Aree urbanizzate - Sud (1/2.000)

TAV. P4 - Centri storici

- Norme di attuazione

- Relazione illustrativa

- Indagini idrogeologiche e geologico tecniche.

2 - In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala maggiore.

Art. 3 - PARAMETRI EDIFICATORI

1 - Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento ai seguenti parametri, rinviando per quanto non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio, sul quale le presenti norme prevalgono in caso di contrasto:

- 1) - AREA: quando non diversamente specificato, s'intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione;
- 2) - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): estensione delle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica, da assoggettare alla formazione di S.U.E. Essa comprende tutta la superficie dell'area ad esclusione di quella delle aree già occupate da opere di urbanizzazione primaria o secondaria o già di proprietà pubblica;
- 3) - SUPERFICIE FONDIARIA (SF): estensione dell'area che è suscettibile di utilizzazione edilizia.
Per le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica, è data da ST meno la superficie delle aree, che lo S. U. E. deve destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) - DENSITA' TERRITORIALE (DT): s'intende il rapporto tra il volume edilizio, edificato o edificabile, e la superficie territoriale come definita al precedente punto 2; la DT. determina la quantità di volume edificabile nell' area;
- 5) - DENSITA' FONDIARIA (DF): s'intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area pertinente edificabile al netto degli spazi pubblici di ogni tipo esistenti o previsti dal P.R.G.C. e/o dagli strumenti urbanistici esecutivi; la DF. verifica la concentrazione di volume edificabile sull'area fondiaria. Tale rapporto può essere misurato da:
 - indice volumetrico (Iv): espresso in mc/mq., tra volume edilizio edificato ed edificabile e la superficie fondiaria di pertinenza;

- rapporto di copertura (Rc): espresso in mq/mq. tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti (compresi i bassi fabbricati) e la superficie fondiaria;
- 6) - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp): s'intende la superficie di solaio dei diversi piani fuori terra, misurata al lordo di murature, pilastri tramezzi, scale interne, logge, balconi;
- INDICE DI UTILIZZO (I.U): espresso in mq/mq. tra la superficie lorda e la superficie fondiaria;
- 7) - SUPERFICIE COPERTA (SC): s'intende la sommatoria delle superfici di tutte le costruzioni presenti nel lotto edificabile e si misura come proiezione sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, terrazze e simili quando aggettano per oltre mt. 1,50 dal piano verticale di facciata;
- 8) - ALTEZZA DEI FABBRICATI (H): è data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spicco della parete alla linea di gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile se più alto.
- Per linea di spicco s'intende il piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto. In caso d'arretramento del ciglio di marciapiede, lo spicco s'intende compreso entro una livelletta del 10% con un massimo assoluto di mt. 1,50 nelle aree pianeggianti; nei terreni in declivio la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella naturale rilevata nel limite assoluto di mt. 1,50. In ogni caso al di sotto della livelletta individuata ai sensi dei precedenti capoversi, non vi è obbligo di interrimento.
- 9) - SAGOMA LIMITE: al di sopra dell'limite d'altezza come definita dal punto precedente (linea di gronda) la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta per l'estremo della linea di gronda aggettante a non più di mt. 1,20 dal fronte esterno del fabbricato.

- 10) - VOLUME (V): il volume dell'edificio, computato con metodi geometrici, è calcolato moltiplicando la proiezione orizzontale del solido chiuso per l'altezza del fabbricato. A questo dovranno essere sommati i volumi abitabili contenuti nella sagoma limite.
- Gli edifici chiusi da almeno tre lati, esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme, s'intendono volume acquisito purché legittimo e legittimato ai sensi della L. 47/85, e possono essere oggetto degli interventi consentiti nelle aree classificate su cui insistono.
- 11) - LOTTO INTERCLUSO: lotto libero limitato da strada esistente o prevista in P.R.G.C. su almeno un lato, da lotti edificati su altri, e da lotto libero su non più di due lati adiacenti.
- 12) - CAPACITA' INSEDIATIVA: ai fini della capacità insediativa residenziale si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume.
- A) in aree a densità territoriale superiore o uguale a 1
mc/ab. 120
- B) in aree a densità territoriale inferiore a 1
mc/ab. 180
- Sono esclusi dal calcolo i volumi diversamente destinati (terziario, servizi, commercio etc.).

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1- Il P.R.G. si attua mediante:

a) Strumenti urbanistici esecutivi, e cioè:

- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
- Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E.);
- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (PEC e/o PECO);
- Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.).

b) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici.

2 - L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. può essere definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) secondo le norme statali e regionali vigenti.

3 - Sulla base di quanto previsto dalla L.R. 56/77 artt.17 e 32, è fatta salva la possibilità del Consiglio Comunale di individuare porzioni di territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente lettera a) del presente articolo.

4. La trasformazione delle aree soggette a S. U. E. può avvenire anche per parti (sub-ambiti), a condizione sia approvato dal Consiglio Comunale uno studio unitario esteso a tutta l'area soggetta a S. U. E., proposto dal Comune o dai proprietari di immobili inclusi nella stessa area, rappresentanti almeno il 75% dalle superfici catastali interessate. Tale Studio unitario dovrà definire:

- a) la perimetrazione dei sub-ambiti;
- b) le aree di concentrazione dell'edificato;
- c) le aree da dismettere per servizi pubblici sulle quantità prescritte dalle presenti Norme;
- d) le opere e gli Oneri di Urbanizzazione.

Ciascun ambito individuato sarà attuato con le procedure indicate al precedente 1° c., lett. a).

Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1 - I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt.13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n°1150 oltre che dagli artt.38 e segg. della L.R. 56/77.

2 - I P.E.E.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della Legge 18/4/1962 n°167 e successive modificazioni, e dell'art.41 L.R. 56/77.

3 - Il Consiglio Comunale dovrà individuare nell'ambito delle aree a destinazione residenziale di cui all'art.20, le parti che dovranno essere destinate a Edilizia Economica e Popolare nelle quantità previste dalle presenti norme.

4 - I P.d.R. di cui all'art. 28 della L. 5/8/78 n°457 ed all'art.41/bis della L.R. n°56/77 e successive modificazioni, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

5 - I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune ai sensi degli artt.43 e 45 L. R. 56/77.

6 - I P.T. di cui all'art.47 L.R. n°56/77 e successive modificazioni, sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

7 - Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione dei predetti S. U. E. valgono le norme degli artt. 38,39,40,41 ,41bis, 43,44,45,47 della Legge Regionale n°56/77 e s.m.e.i.

8 - In generale gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa privata, dovranno essere attuati per tutta l'estensione territoriale individuata dal P.R.G.C.

9 - Il Consiglio Comunale ai sensi della L. R. 56/77 art. 17, 6° c., lettera e) ha facoltà di individuare un'estensione minore per una dimensione territoriale non inferiore al 50% di quella prevista dal P.R.G.C.

Art. 6 - INTERVENTI DIRETTI

1 - Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono:

- concessione per interventi di cui alle lettere d), f), h), di cui al succitato art. 9 oltre alla lettera g) per i soli edifici a destinazione agricola.

- autorizzazione per gli interventi di cui alle lettere b) e c) di cui al succ. art. 9.

2 - Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione a norma degli artt. 48, 49, 54, 55, 56 della L.R. 56/77 per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili dalle norme del P.R.G.C.; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto, e per la manutenzione degli immobili, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria e delle opere interne di cui all'art. 9 per la quale non é richiesta né concessione né autorizzazione.

Art. 7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

1 - Il P.P.A. di cui all'art. 13 della L. 28/1/77 n.° 10 é uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, redatto dal Comune in attuazione delle previsioni di P.R. G. e tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

2 - L'obbligo, i contenuti e gli elaborati del P.P.A. ed il procedimento di formazione ed approvazione sono quelli prescritti agli artt. 34, 35, 36, 37 della L.R. n. ° 56/77 e successive modificazioni.

3 - Il P.P.A. deve essere riferito ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

4 - In presenza di P.P.A., la concessione o l'autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco soltanto per le aree incluse nel P. P. A. stesso; al di fuori di questo possono essere eseguite le opere e gli interventi di cui all'art. 9 della L. 28/01/1977 n.° 10, all'art. 33 lettere a), b), c), d), e), f) della L.R. 56/77 oltre ad altri interventi previsti da leggi nazionali e regionali specifiche.

Art. 8 - CONDIZIONI D'INSEDIABILITA'

1- Gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di insediamenti esistenti, potranno essere assentiti in quelle parti di territorio nelle quali si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:

1) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazione di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del P.P.A., sia l'impegno di realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti;

2) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta di cui ai punti 2 e 3 dello stesso art. 51 L. R. 56/77 nei modi e rapporti fissati dalle presenti norme; sono da considerarsi equipollenti le opere non ancora realizzate ma inserite dal Comune nel P.P.A. e quelle oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di completamento.

Art. 9 - TIPI D'INTERVENTO SUL TERRITORIO

1 - Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1.6.1939 n°1089 e successive modificazioni, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, sono previsti i seguenti tipi d'intervento:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.Q): gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio; rientrano anche in questo tipo d'intervento:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Sono assimilate alla M.O. le opere interne quali interventi che non comportino modifiche della sagoma, né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile subordinatamente alla presentazione di relazione ex art. 26 L. 47/85.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.): le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono opere di manutenzione straordinaria tra l'altro:

- i rifacimenti di intonaci o rivestimenti esterni;
- rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture e dei terreni.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR): gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità allo stesso mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE): gli interventi 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.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU): gli interventi 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli ed i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi ovvero piani di recupero di cui al precedente art. 5.

F) COMPLETAMENTO (C): gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari, ai rapporti di copertura (solo per gli impianti commerciali, produttivi e centri aziendali agricoli).

In sede di completamento sono consentiti con concessione singola interventi di nuova costruzione limitatamente ai seguenti casi:

- 1) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e costruzione di nuovi in lotti residui circoscritti in aree residenziali classificate Ra, Rb, Rc completamente urbanizzate.
- 2) ampliamenti di locali adibiti ad attività terziarie e produttive oltre alla costruzione di edifici singoli in aree di classificazione coerente già urbanizzate limitatamente ai lotti interclusi.

G) NUOVO IMPIANTO (NI): gli interventi rivolti alla utilizzazione di porzioni di territorio inedificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alla densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura.

Gli interventi di nuovo impianto, con la sola esclusione dei centri aziendali agricoli per i quali è ammessa la concessione singola, devono avvenire in base a strumenti urbanistici esecutivi.

- H) DEMOLIZIONI (D): gli interventi che tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti specificatamente per le lettere d,e,f,g.

Sono generalmente ammessi gli interventi di demolizione di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere.

L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e se prospiciente una strada aperta al pubblico transito è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

Art.10 - DESTINAZIONE D'USO

1 - Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito ovvero destinato dal Piano.

2 - Le principali classi di destinazione d'uso sono:

***Residenziali** comprendenti gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero).

R1 residenze ordinarie

R2 residenze economico popolari (ed. sovvenzionata, agevolata, convenzionata)

R3 residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).

***Produttive** comprendono le attività di produzione artigianale-industriale con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio etc.).

- P1 attività industriale di piccola e media dimensione comprensiva di uffici fino al max del 30% della sup. produttiva e residenza di custode o titolare fino a 180 mq. di sup. lorda comprensive di aree e volumi per stoccaggio, se pertinenza.
- P2 attività artigianale di produzione comprensiva di residenza e uffici fino al max del 30% della sup. produttiva, se pertinenza come in P1.
- P3 attività di estrazione-stoccaggio e lavorazione di inerti ed installazioni fisse per la produzione con possibilità di alloggio custode di max 120 mq. di sup. lorda.

*** Terziarie** comprendono le attività terziarie e le pertinenze con i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.).

- T1 commercio al dettaglio (con sup. di vendita inferiore a 400 mq.) artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere etc.), credito e assicurazioni, pubblici esercizi (bar, ristoranti), attività professionali;
- T2 commercio al dettaglio (con sup. di vendita superiore a 400 mq.) commercio all'ingrosso e attività affini;
- T3 attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
- T4 attività ricettive (alberghi, ostelli, motels ecc.) e attività affini e complementari;
- T5 attività di servizio alla circolazione (distributori di carburanti e connesse attrezzature di servizio per gli utenti della strada).

* **Agricole** comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi alla conservazione dell'ambiente ed ai servizi a queste afferenti.

- A1 coltivazione dei terreni agricoli
- A2 attività agricole e residenziali connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali.
- A3 attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali stalle superiori ai 10 capi grossi o allevamenti zootecnici industriali, magazzini ed impianti aziendali e interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.
- A4 attività e attrezzature per le colture forzate di prodotti agricoli (vivai-serre) e loro commercializzazione.
- A5 attività e attrezzature agroturistiche ai sensi della L.R.50/89.

* **Servizi** comprendono le attività di servizio pubbliche o d'interesse pubblico.

- S1 servizi per l'istruzione dell'obbligo e pre-obbligo
- S2 servizi d'interesse comune e sanitari
- S3 spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport
- S4 parcheggi
- S5 servizi per gli insediamenti produttivi
- S6 servizi per gli insediamenti commerciali-direzionali

~~M — attrezzature d'interesse militare.~~

Art.11 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE DI INTERVENTO

1 - Il Piano esercita la propria efficacia normativa assegnando alle varie parti del territorio comunale, destinazioni d'uso principali e secondarie, gli interventi urbanistici ammessi e i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi. A seconda del diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in aree normative di intervento che, opportunamente indicate sulla tavola di Piano, consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.

2 - Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:

1. Aree urbanizzate

- aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da loro porzioni (a).
- aree totalmente o parzialmente edificate, e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica (b).

2. Aree urbanizzabili distinte in:

- aree, ai margini del perimetro abitato urbanizzato, senza rilevanti costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di completamento come definito dalla L.R. 56/77 (c).
- aree, esterne al perimetro abitato, urbanizzabili con significati vi costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di trasformazione d'uso e di nuovo impianto (n).

3. Aree non urbanizzabili

- destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area, individuate sul territorio con la lettera (A).
- aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art.21 L.R. 56/77) individuate nel territorio con la lettera (S).
- aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse comunale e generale esterne all'abitato ed individuate sul territorio con la lettera (F).

3 - Sono ammessi i trasferimenti di volume tra lotti contigui anche se con classificazione diversa, di uguale destinazione d'uso, fermi restando i limiti massimi di densità fondiaria definiti dalle Norme specifiche delle aree normative definite al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A.; è ammesso altresì il trasferimento di volume tra lotti non contigui alle precedenti condizioni, solo all'interno delle aree normative aventi lo stesso codice e numero.

TITOLO II°

VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art. 12- VINCOLI INIBITORI

12/1 FASCE DI RISPETTO PER DEPURATORE

1 - Per l'impianto di smaltimento delle acque reflue la fascia di rispetto è definita in mt.100. I bordi di detto impianto dovranno essere piantumati come da succitato art. 13bis, 8° c.

2 - L'area di proprietà Comunale destinata a depuratore indicata in cartografia con la lettera "I" alle tavv. P2, P3, è individuata quale sito compatibile per l'installazione d'impianti per telecomunicazione radioelettrici e radiotelevisivi.

3 - Nell'area gravata dalla fascia di rispetto, le destinazioni previste dall'articolo 20/1 per le aree agricole sono sottoposte alle seguenti restrizioni:

- A1 sempre ammessa
- A2 limitatamente al deposito attrezzi
- A3 non ammessa
- A4 non ammessa
- A5 non ammessa
- T3 limitatamente agli usi non comportanti attività edificatoria
- T5 non ammessa
- S2 limitatamente alle attrezzature per il conferimento dei rifiuti urbani
- S4 sempre ammessa

12/2 RISCHIO IDROGEOLOGICO

Il P.R.G.C. individua espressamente in cartografia le aree di rischio idrogeologico dov'è fatto divieto assoluto all'edificazione ai sensi dell'art. 30, 5° c. della L.R. 56/77.

12/3 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G. individua il limite del vincolo cimiteriale cartografato con profondità di 65 mt.

12/4 SPONDE DI LAGHI E TORRENTI

Lungo le sponde del fiume Po e torrenti S. Fede e Trincavenna è prescritta idonea fascia di rispetto inedificabile di mt.100 e 25 mt. nei tratti arginati. Analoga fascia di rispetto di mt.25 è prescritta lungo le sponde del Canale Gazzelli.

12/5 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI E FERROVIARI

1 - In attuazione dell'art.27 della L.R. 56/77 che s'intende integralmente richiamato, il P.R.G. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all' esterno delle aree di insediamento classificate.

2 - In particolare, richiamando i disposti del D. L. n°285/1992 e D.M. 1404/68, vengono individuate le seguenti fasce non edificabili nelle aree extraurbane:

- Strada statale n°590 mt.40
- Strade provinciali n° 105, 106,108 mt.30
- Strade comunali mt.20

3 - Le cartografie di piano individuano nelle aree edificabili classificate opportune distanze di rispetto dal ciglio stradale comunque mai inferiore a mt.6.

~~4 - Nelle aree RTr in sede di SUE gli edifici potranno essere previsti a filo marciapiede; sono comunque fatti salvi gli arretramenti dalla SS. 590 indicati in cartografia.~~

5 - Ai fini e per gli effetti del citato D.L. 285/92 non sono considerate centro abitato le aree classificate dal presente P. R. G. C. come: A, Ri, Pi, Pe.

6 - Il P.R.G.C. individua la fascia di rispetto inedificabile ferroviaria per 30 mt. dal binario esterno ai sensi del D.P.R. 11/7/80 n° 753 artt.49 e 60.

12/6 PUNTI DI VISTA

1 - Il P.R.G.C. definisce come tali parti di aree agricole, individuate nella cartografia di piano, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali è individuata una fascia di inedificabilità di mt.100 ai sensi dell'art. 13, 7° c., lettera a) della L.R. 56/77.

2 - L'area del luogo è in ogni caso da intendersi individuata a norma dell'art. 24, 1° c., p.3 e 11° c. della L.R. 56/77.

12/7 INTERVENTI AMMESSI

1 - In dette aree e fasce di rispetto è fatto divieto assoluto di nuove costruzioni. È consentita esclusivamente la realizzazione di Parchi anche attrezzati e attrezzature di uso pubblico, parcheggi, colture agricole, opere di viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale e opere pubbliche oltre alle opere ed infrastrutture espressamente previste dal piano e, per quanto concerne le fasce di rispetto stradali, attrezzature di servizio al traffico veicolare.

2 - Per gli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente art.9 senza aumento di volume salvo per quanto consentito dall'art. 27 L.R. 56/77, 12° comma. Nelle fasce di rispetto stradale sono altresì consentiti gli impianti e le attrezzature di cui al predetto art.27, 13° c.

3 - Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiaria e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C., il volume corrispondente a tale densità non dovrà essere realizzato in sito ma dovrà essere trasferito nelle aree contigue di pertinenza dell'intervento.

Art.13 - VINCOLI AUTORIZZATIVI

13/1 AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE

1 - Sono soggette a tutela ambientale di cui alla Legge 431/85, i Rii S.Fede e Trincavenna per i quali vale la fascia di rispetto definita in planimetria (mt.150) all'interno della quale sono ammessi esclusivamente gli interventi effettuabili previsti dal presente Piano con le procedure previste dalla L.R.20/89.

2 - ~~Sono inoltre soggetti alla disciplina di cui alla Legge 431/85 art.1 le aree boscate individuate in piano nelle quali sono comunque ammessi gli interventi autorizzativi previsti dal successivo art. 13/2.~~

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del DLGS 42/2004 i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vicolo di rimboschimento. L'individuazione cartografica riportata sulle tavole di PRG è desunta dalla Carta Forestale Regionale 2016.

13/2 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il P.R.G.C. conferma il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n°3267 cartografato alle tavv.P2. Nelle aree soggette a tale vincolo gli interventi ammessi dalle presenti norme sono assentibili con le procedure autorizzative previste dalla L.R. n°45/1989.

13bis - SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO

1 - Il P.R.G. C. riporta nella tav.P3 i limiti e le indicazioni del Piano d'Area e del P.T.O. approvato dal C.R. 1'8/3/1995 oltre alle fasce previste dal Piano Stralcio delle fasce fluviali adottato dall' Autorità di Bacino del fiume Po il 5/2/1996.

2 - Nell'area compresa nel Piano d'Area delle Aree Protette del Po sono individuate le seguenti zone:

N1 - di primario interesse naturalistico;

N2 - d'integrazione tra aree naturali ed agrarie;

A2 - di prevalente interesse agricolo con parziali limitazioni.

3 - Per tali zone valgono le prescrizioni e gli indirizzi degli Art.2.4 e 2.5 delle norme del P.T.O. e del Piano d'Area del Po.

4 - In detto ambito sono riportate altresì le linee di limitazione delle fasce di pertinenza fluviale individuate dal citato Piano Stralcio.

Tali fasce sono:

A – fascia di deflusso di piena

B – fascia d'esondazione

C – fascia per piena catastrofica

5 - All'interno di dette fasce sono ammessi esclusivamente gli Interventi consentiti dagli artt. 6, 7, 15, 16 e 17 nelle norme d'attuazione del Piano Stralcio.

6 - Il limite della fascia B coincide con il limite delle aree sottoposte a misure Temporanee di salvaguardia ai sensi del PS45 approvate dalle Autorità di Bacino nella seduta del 10/05/1995. per tali aree fino all'avvenuta approvazione del PSFF sono quindi da ritenersi valide le norme di cui suddetto PS45.

7 - Ai sensi dell'articolo 16, 5° c. delle norme del Piano Stralcio e dell'art. 2.2 delle norme del P.T.O. del Po, in tutta l'area compresa nel limite della fascia B, è fatto divieto di nuova edificazione se non opere pubbliche nei limiti dell'art.15 delle norme del Piano Stralcio.

8 - Le aree normative Rbm ed I comprese all'interno del piano d'Area conservano la destinazione d'uso ed i tipi d'intervento propri previsti dalle presenti norme per le stesse aree di concessione dovrà essere prescritta la piantumazione dei bordi con essenze autoctone d'alto fusto per riduzione dell'impatto visivo nel confronto del contesto agrario circostante.

9 - In ogni caso, per tutti gli ambiti territoriali definiti dal P.T.O. del fiume Po e dal Piano d'Area, nel rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi dovranno essere rispettate le indicazioni di cui l'art. 2.8 delle N.T.A. di tali strumenti relativamente agli usi, alle attività ammesse ed alle rispettive modalità di intervento. All'interno del territorio ricompreso nel P.T.O. si intendono confermati i percorsi di fruizione indicati nelle tavole di progetto del P.T.O. stabilendo in mt. 50 la relativa fascia di rispetto. Dovrà inoltre essere mantenuto e ripristinato il reticolo

idrografico esistente in particolare per quanto riguarda le indicazioni cartografiche riportate dal Piano d'Area.

Art. 14 - STRADE DI P.R.G.: TRACCIATI, TIPOLOGIA

1 - Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri enti attuatori (Amministrazione Prov.le, ANAS).

2 - L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:

- a) Sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale:
come tale sono riconosciute la SS. n° 590, le S.P. 105, 106, 108.
- b) Sedi viarie esterne all'abitato d'interesse comunale:
sono riconosciute tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate alle tavv. P2 e P3 di P.R.G.C. indipendentemente dal regime giuridico (comunali - vicinali) e dalla tipologia adottata.
- c) Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti.

Tali sedi dovranno essere:

- dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
- dotate di illuminazione pubblica per i tratti urbani;
- ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato; ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
- liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.

3 - Per quanto non prescritto dal P.R.G.C. le sezioni minime delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:

a) Strade esterne all'abitato

- C- SS. n° 590 - classe IV CNR 10,50 (7,50 + 1,5 di banchina)
- C- Strade provinciali - classe VI CNR 8,50 (6,00+1,25 di banchina)
- F - Strade Comunali - “ “ “ “ “ “ “ “ “
- Strade agricole 4,00 (3,00 + 0,50 di banchina)

b) Strade interne all'abitato

- E- Strade urbane V CNR 10,00 (7,00 + 1,50 di marciapiede per lato)
- f- Strade locali VI CNR 9,00 (6,00 + 1,50 di marciapiede)

(Le lettere B,C,E,F, f, indicano espressamente la classificazione conforme al D.L. 285/92).

4 - Sono fatte salve le sezioni definite negli Strumenti Urbanistici esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente P.R.G.C.

5 - Gli edifici compresi nelle aree residenziali di recupero (Rb) che devono essere demoliti per far luogo a sedi stradali individuate dal P.R.G.C., potranno essere ricostruiti nelle stesse aree con un volume pari a due volte quello effettivamente demolito oltre al volume derivato dalla densità territoriale propria fino al raggiungimento del massimo della densità fondiaria, subordinatamente all'atto di dismissione gratuita delle aree ed edifici al Comune.

6 - Nelle aree R, ~~Rt~~, P, le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza. In assenza di SUE il volume derivato da tale densità potrà essere localizzato nei lotti di completamento fino al raggiungimento della densità fondiaria propria subordinatamente all'atto d'impegno alla dismissione gratuita dell'area a strada, da formularsi attraverso Concessione Convenzionata ai sensi dell'art.49, 50 c. L.R. 56/77.

7 - Sono ammesse strade a fondo cieco purché dotate di piazzola di ritorno (cul de sac) di diametro minimo di mt. 14 per le aree residenziali e mt. 24 per le aree produttive.

Art.15 - AUTORIMESSE E LOCALI SOTTOTETTO

1 - I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo, nei locali siti al P. T., parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari. Nelle sole aree Rb e Rc per gli edifici esistenti possono altresì realizzare nei cortili, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati per autorimesse (h. max 2,50) fino al raggiungimento dello standard di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione con il vincolo delle distanze da pareti finestrate, i bassi fabbricati parzialmente interrati non costituiscono volume e superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non superi il metro fuori terra, la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino. L'esecuzione delle opere previste dal precedente comma è soggetto ad autorizzazione gratuita se di pertinenza delle unità

immobiliari ai sensi del 20 comma dell'art. 9 della L. 122/1989; non sono in ogni caso ammessi fabbricati realizzati in lamiera metallica.

2 - È consentito l'uso e il riuso di locali sottotetto, a scopo residenziale, negli edifici esistenti in tutte le zone del P.R.G.C., alle seguenti condizioni:

- a) L'altezza minima di imposta dell'intradosso del tetto (calcolata sull'intradosso del muro perimetrale) rispetto al filo del pavimento finito non risulti inferiore a mi. 1,50;
- b) I locali risultino sufficientemente coibentati termicamente, e comunque tali da rispettare le norme previste dalla legge statale 30/4/76 n. o 373 e successivi aggiornamenti;
- c) Dispongano dei requisiti richiesti dal D.M. 517/1975 (altezza media, luminosità, superficie etc.)

3 - In ogni caso, tutti i locali sottotetto, che risulteranno conformi alle prescrizioni del presente articolo, saranno, comunque, considerati destinati all'uso residenziale, ai fini del computo della volumetria dell'edificio oggetto di richiesta di concessione edilizia e del calcolo dei relativi oneri di urbanizzazione. I locali esistenti in possesso dei requisiti richiesti dal presente articolo potranno essere destinati ad uso residenziale anche in eccedenza ai limiti di volumetria ammessa dell'area alle seguenti condizioni:

- siano oggetto di concessione onerosa;
- siano dichiarate pertinenza dell'unità immobiliare principale esistente con atto d'impegno trascritto a cura del Comune e a spese del concessionario sui registri immobiliari.

Art.16 - RECINZIONI

1 - Nelle varie aree del territorio le recinzioni fronteggianti spazi pubblici o a uso pubblico, qualora previste, dovranno essere realizzate a giorno su muretto in pietra o calcestruzzo a vista di H max cm. 50 con sovrapposta cancellata trasparente per complessivi mt. 200 max. Le divisioni tra privati potranno essere a parete cieca per un'altezza non superiore a mt. 2,00.

2 - Nelle aree oggetto di piani esecutivi, le eventuali divisioni interne dovranno essere realizzate esclusivamente in forma di siepe viva con eventuale rete plastificata su paletti.

3 - Nelle aree agricole la recinzione con muro e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insiste l'azienda e l'abitazione.

4 - Le eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata su paletti e senza zoccolo con eventuale siepe retrostante limitatamente alle aree coltivate ad orto.

5 - Nelle aree RA, AR potranno essere mantenute e ripristinate le recinzioni o i muri di cinta ciechi esistenti.

6 - Generalmente le recinzioni potranno essere realizzate anche nelle fasce di rispetto di cui al precedente art. 12/4 alla distanza dal ciglio stradale prescritta dall'Ente proprietario solo con l'impegno del privato alla demolizione senza indennizzo del manufatto in caso di modificazione della sede stradale.

7 - Nelle aree urbane classificate, le recinzioni su strade pubbliche o private, relative ad interventi di cui alle lettere e) f) e g) del precedente art. 9, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) possono essere dotate di coperture e pensiline esclusivamente sugli accessi carrai e pedonali purché il filo esterno di tali aggetti sia allineato sul filo esterno della recinzione continua;
- b) i cancelli di accesso carraio dovranno essere arretrati di almeno 5 mt. dal filo marciapiede;
- c) lungo le strade formanti incrocio dovranno terminare a non meno di 5 mt., misurati sul filo marciapiede, dalla intersezione degli stessi e raccordate a smusso o ad arco a tutto sesto.

Art.17 – VERANDE E LOGGE

1 - Con autorizzazione è ammessa la chiusura di superfici esterne quali logge e balconi facenti parte di singole unità immobiliari, mediante cortine vetrate in modo di realizzare verande, serre e simili a condizione che venga presentato un progetto tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure dell'edificio, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.

2 - Le proposte d'intervento dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) La possibilità di realizzazione può riguardare, nel caso di fabbricazione chiusa, le sole fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.
- b) La superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq. 9,00 per unità immobiliare.
- c) La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non dev'essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello stesso locale e la superficie apribile della veranda non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali adiacenti sulla medesima.
- d) Le cucine ed i locali con posto cottura o focolari ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
- e) Non siano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano.
- f) Non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico - sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
- g) Non siano racchiuse all'interno delle verande o logge bombole, tubazioni, apparecchiature e contatori della rete a gas.
- h) Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis purchè in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanente da parte di persone o a deposito.

Art. 17bis – LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE

1 - In attuazione del D. Leg. 114/98 e L. R. 28/99 gli ambiti commerciali sono individuati nelle diverse strade ed aree normative in ragione della localizzazione, accessibilità e dimensione dell'area d'insediamento come segue:

Al - Addensamento storico rilevante distribuito sulla Via Cristoforo Colombo e sulla Via Martiri della Libertà dall'origine al n. o 60, nel cui ambito sono comprese le aree normative Rba, Rbm, ~~RTr~~, Rc3, Rc4.

2 - In detto ambito sono ammesse le destinazioni del precedente art10.

3 - I servizi commerciali esistenti esterni alle aree precedentemente individuate, sono confermati e soggetti alle norme di adeguamento ex L.R. 28/99.

4 - Per i servizi commerciali inferiori ai 150 mq. di superficie lorda di vendita, è ammesso il raggiungimento di detta soglia.

Art.18 – DEROGHE

1 - Con la procedura dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. o 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2 - In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune.

3 - Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.

La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le aree classificate.

Art.19 – NORME TRANSITORIE

1 - Le presenti norme hanno efficacia ai sensi della L.R. 56/77 art. 58.

2 - Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuti prescrittivo definiti dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3 - Nelle aree consolidate e di completamento A, AR, Ra, Rb, Rc, ~~Rt~~, Ri, Pb, le presenti norme generano effetti ai sensi dell'art. 85, 5° comma, L.R. 56/77.

4 - Sono fatti salvi i Piani Esecutivi convenzionati conformi al P.R.I. approvato con D.G.R.30/6/83 n°148-13810 e approvati precedentemente all'adozione delle presenti norme.

5 - I progetti conformi alle previsioni del P.R.G.C. vigente, già approvati e di cui sia già stato comunicato l'inizio dei lavori, al momento dell'adozione delle presenti norme possono essere realizzati in deroga alle stesse.

TITOLO III°

NORME SPECIFICHE DI AREA

Art.20 – CONTENUTI DELLE NORME DI AREA

1 - Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole di Piano, specificando caratteri dell'area e obiettivi di Piano, destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici e prescrizioni particolari.

2 - Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero arabo: le lettere maiuscole individuano la destinazione d'uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione; T = terziario); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area (a = antica, b = edificata, c = completamento, n = nuovo impianto); il numero identificativo individua l'area cartografata.

3 - Per quanto concerne le distanze da strade pubbliche e da edifici, s'intende riportato il disposto del Decreto Ministeriale 2/4/1968 n° 1444 con le seguenti prescrizioni:

a) Per quanto si riferisce alle distanze dalle strade pubbliche salvo espresse linee di arretramento contenute nella tavola P3, vale il disposto del citato D.M. con un minimo assoluto di mt. 6,00, per le aree residenziali e terziarie, mt. 10 per le Aree Produttive.

b) Le distanze da confine dovranno essere pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5, è ammessa costruzione sul confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini stipulato con atto pubblico. I bassi fabbricati potranno essere edificati a confine quando la loro altezza non superi i 2,50 mt.

Nel caso di sopraelevazione a distanza inferiore ai 5 mt. dovrà intercorrere accordo tra vicini, stipulato con scrittura privata

c) Per le distanze tra edifici vale il disposto del D.M. 1444/68 art. 9, con la seguente precisazione: la confrontanza tra pareti cieche o dotate di luci come definite dall'art. 901 C.c. dovrà essere pari alla metà dell'edificio più alto con minimo assoluto di mt. 5.

d) A tali distanze potrà essere derogato in sedi di S. U. E. ai sensi del citato D.M. 1444/art. 9 ultimo comma.

4 - Le aree contraddistinte dalle lettere "a", e "b" corrispondono rispettivamente alle zone di categoria "A" e "B" del D.M. 2/4/68 n°1444 ed hanno efficacia di Zone di Recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della L. 457/77.

Art. 20/1 (segue)

----- AREA -----			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/1	Area a Destinazione Agricola	A	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 7) Per gli edifici a destinazione agricola esistenti in area impropria sono ammessi interventi del tipo a), b), c) senza aumento di volume, sono ammessi interventi del tipo d) e f) in caso di cambio di destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso dell'area classificata d'insediamento . In caso di ristrutturazione edilizia (d) sono consentiti modesti ampliamenti delle unità residenziali, necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della sup. esistente;
- 8) Le aree A2 sono aree a destinazione agricola comprese all'interno del Piano d'Area della fascia fluviale del Po. In dette aree valgono le norme generali del presente articolo integrale dagli indirizzi e prescrizioni dell'art. 2.5 delle norme del piano d'Area che s'intende integralmente richiamato;
- 9) È comunque fatto espresso divieto di nuove edificazioni anche a destinazione agricola all'interno della fascia di pertinenza fluviale coincidente con la fascia "B" del Piano Stralcio di cui al precedente art. 13 bis;
- 10) Le aree N1 ed N2 sono aree a destinazione agricola comprese all'interno del Piano d'Area della fascia fluviale del Po. In dette aree non sono consentite nuove edificazioni e valgono le prescrizioni dell'art. 2.4 delle Norme del P.T.O. e del Piano d'Area.

TABELLA AREE "A"

COLTURE

TIPO	GIORNATA	ha/anno
1. mais		20
2. grano		20
3. Prato		22
4. orto intensivo		500
5. orto pieno campo		150
6. Frutteto		130
7. Vigneto		150
8. Nocciolo		50
9. Pascolo		5
10. Menta		60
11. Fragole		300
12. Vivaio floro fruttic.		500
13. Colture floricole in pieno campo		400
14. Pioppeto e castagneto		7
15. Colture di serra		5000
16. Bosco ceduo		3

Allevamenti animali

Tipo	giornate capo /anno
VACCHE	8
BOVINO	3
EQUINI	6
SUINI	1
OVINI	2
OVICUNICOLI	0,05

IL COMPITO DEGLI ADDETTI DERIVA DALLA SEGUENTE FORMULA

$$\text{ADDETTI} = \frac{(S \times G) + (A \times G)}{287}$$

DOVE

S=superficie delle colture in ha

A= n° dei capi animali in allevamento

G =giornate lavorative per ettaro di colture o capo animale

287=giornate lavorative anno per addetto

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/ 2	Nuclei Agricoli	AR	
Caratteri dell'area	Insediamenti agricoli originali		
Obiettivi del piano	Recupero e riqualificazione dell'insediamento di attività residenziali		
Destinazioni d'uso (art. 10)	A2, A5; R1; T1, T3, T4.		
Tipi d'intervento (art. 9)	a), b), c), d), e)		
Modalità d'attuazione (art. 4)	Diretto per interventi di tipo b), c), d). P.d.R. per intervento di tipo e).		
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			

- 1) In caso di ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente e conseguente rapporto di copertura, semprechè non sussistano volumi già adibiti ad altri usi riutilizzabili;
- 2) Negli interventi ammessi dovranno essere riproposte tipologie coerenti con l'ambiente originale;
- 3) È comunque ammesso l'aumento di superficie coperta non costituente volume fino a raggiungere 1/3 della superficie fondiaria.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/ 3	Centri storici	Ra	
Caratteri dell'area	Insediamenti urbani di carattere storico ambientale documentato ai sensi della L.R. 56/77 art. 24 p.to 2.		
Obiettivi del piano	Recupero, qualificazione, tutela e utilizzazione funzionale sociale del tessuto urbano esistente		
Destinazioni d'uso (art. 10)	R1, R3; T1, T3, T4 S2, S3, S4; T1, T3, T4.		
Tipi d'intervento (art. 9)	a), b), c), d), f), h)		
Modalità d'attuazione (art. 4)	Diretto per interventi di tipo b), c), d), h). P.d.R. per intervento di tipo f).		
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Sono classificate RA gli insediamenti storici di S. Fede, Bricchetto, e a Ovest del cimitero individuati alle tavv. P3 e P4 del P.R.G.C.;
- 2) All'interno di tali aree sono stati individuati i tipi di edifici, aree e fronti per ciascuno dei quali sono previsti specifici tipi d'intervento secondo la tabella allegata, precisando che l'intervento indicato di maggior incidenza include la possibilità di effettuare gli interventi più lievi;
- 3) Sono ammesse modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti dal P.R.G.C. alla tav. P4 ai sensi dell'art. 17, 6° comma della L.R. 56/77;
- 4) In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico e funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate;
- 5) Il rilascio della concessione o autorizzazione è soggetto alle procedure di cui alla L.R. 20/89;
- 6) In sede di P.d.R. in caso d'intervento di tipo d), è ammesso l'ampliamento volumetrico della misura del 20% del volume esistente ed il recupero delle superfetazioni e dei volumi soggetti a demolizione purché legittimati ai sensi della L. 47/85;
- 7) In caso di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, dovranno essere rispettati i caratteri costruttivi (rapporti, varchi), tipologici (serramenti, coperture) e materiali tradizionali.

Più precisamente:

Paramenti esterni:	intonaco civile colorato o rinzaffo semplice;
Serramenti:	in legno e vetro trasparente;
Oscuramenti:	in legno ad ante cieche o persiane;
Ringhiere:	a ritti verticali semplici in ferro o legno;
Zoccolature:	in pietra a giunti retti verticali;
Coperture:	a falde in laterizio a coppo o tegole curve.

TABELLA TIPI D'INTERVENTO

DESCRIZIONE	TIPI D'INTERVENTO AMMESSI		
DESCRIZIONE	LETT.	ART. 9	
Edifici di prestigio	c)		
Edifici di interesse documentato	c) d)		
Edifici o complessi minori da trasformare	d) f)		
Edifici di costruzione recente o di recente trasformazione	a) b)		
Fonti stradali di pregio			

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/ 4	Residenziale di Recupero	Rba	
Caratteri dell'area	Area totalmente edificata ad alta densità in epoche diverse, priva di valori storico-ambientali da salvaguardare.		
Obiettivi del piano	Conservazione e razionalizzazione patrimonio esistente		
Destinazioni d'uso (art. 10)	R1, R3; T1, T2, T3, T4, T5.		
Tipi d'intervento (art. 9)	a), b), c), d), e), f)		
Modalità d'attuazione (art. 4)	Diretto per interventi b), c), d) f). P.d.R. per intervento di tipo e).		
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti per intervento diretto		
	D.t. 1,0	R.C.	0,30
	D.f. 2,0	H. max	mt. 11,00
		P.f.t.	n° 3

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del precedente art. 9 alle lettere a), b), c) e d); l'intervento della lettera f) è ammesso con concessione singola nei lotti edificati ed in lotti interclusi fino al raggiungimento della densità territoriale ammessa;
- 2) In caso di ristrutturazione edilizia d) sono consentiti modesti ampliamenti delle unità residenziali, necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie residenziale esistente nei limiti della densità fondiaria (D.f.) ammessa; 25 mq. sono comunque consentiti;
- 3) Con concessione convenzionata ex art. 49 L.R. 56/77 è ammesso l'insediamento di volume eccedente la densità territoriale (D.t.) fino al raggiungimento della densità fondiaria (D.f.) ammessa e nel rispetto delle altre prescrizioni (altezza, distanze) quando lo stesso volume sia derivato da aree a servizi o a strade indicate nelle tavole di piano dismesse gratuitamente al Comune reperite all'interno della stessa area Rb;
- 4) Nelle aree edificate, parzialmente edificate e libere, potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica tramite P.d.R. con le perimetrazioni individuate dal Consiglio Comunale con le densità prescritte e la dismissione di aree a servizi pari a 25 mq/abitante per volume aggiunto con possibilità di monetizzazione per aree inferiori a 500 mq;
- 4bis) In caso di ricostruzione il volume derivante dalla demolizione completa di fabbricati, potrà essere comunque recuperato fino al raggiungimento dell'indice di densità fondiaria esistente, nel rispetto dei restanti indici.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/ 5	Residenziale di Recupero	Rbm	
Caratteri dell'area	Area totalmente edificata a media densità in epoche recenti, priva di valori storico-ambientali da salvaguardare.		
Obiettivi del piano	Conservazione e razionalizzazione patrimonio esistente		
Destinazioni d'uso (art. 10)	R1, R3; T1, T2, T3, T4, T5.		
Tipi d'intervento (art. 9)	a), b), c), d), e), f)		
Modalità d'attuazione (art. 4)	Diretto per interventi b), c), d), f). P.d.R. per intervento di tipo e).		
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti per intervento diretto		
	D.t. 0,75	R.C.	0,30
	D.f. 1,50	H. max	mt. 8,00
		P.f.t.	n° 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del precedente art. 9 alle lettere a), b), c) e d); l'intervento della lettera f) è ammesso con concessione singola nei lotti edificati ed in lotti interclusi fino al raggiungimento della densità territoriale ammessa;
- 2) In caso di ristrutturazione edilizia d) sono consentiti modesti ampliamenti delle unità residenziali, necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie residenziale esistente nei limiti della densità fondiaria (D.f.) ammessa; 25 mq. sono comunque consentiti;
- 3) Con concessione convenzionata ex art. 49 L.R. 56/77 è ammesso l'insediamento di volume eccedente la densità territoriale (D.t.) fino al raggiungimento della densità fondiaria (D.f.) ammessa e nel rispetto delle altre prescrizioni (altezza, distanze) quando lo stesso volume sia derivato da aree a servizi o a strade indicate nelle tavole di piano dismesse gratuitamente al Comune reperite all'interno della stessa area Rb;
- 4) Nelle aree edificate, parzialmente edificate e libere, potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica tramite P.d.R. con le perimetrazioni individuate dal Consiglio Comunale con le densità prescritte e la dismissione di aree a servizi pari a 25 mq/abitante per volume aggiunto con possibilità di monetizzazione per aree inferiori a 500 mq;
- 4bis) In caso di ricostruzione il volume derivante dalla demolizione completa di fabbricati, potrà essere comunque recuperato fino al raggiungimento dell'indice di densità fondiaria esistente, nel rispetto dei restanti indici.
- 5) Per le aree comprese nel P.T.O. del Po sono ammessi gli interventi del precedente art. 9 alle lettere a), b), c), d); si richiamano in ogni caso le prescrizioni di cui all'art. 13 bis, 8° comma;

- 6) Gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica dovranno garantire una fascia di rispetto dai corsi d'acqua (rii S. Fede e Trincavenna) pari almeno a quella prevista dall'art. 12/4 (100 mt. riducibili a 25 mt. in presenza di opere di arginatura che garantiscano la sicurezza dei luoghi). Si richiamano altresì i disposti di cui all'art. 13/1 in materia di aree assoggettate a tutela ambientale.

AREA

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
-----------------	----------------------	---------------	----------------

20/ 6	Residenziale e Terziaria di ristrutturazione Urbanistica	RTr	
-------	---	-----	--

Caratteri dell'area	Area edificata (ex Eternit) circoscritta da insediamenti e dotata di urbanizzazione primaria.		
----------------------------	---	--	--

Obiettivi del piano	Ristrutturazione urbanistica per edificazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria ad alta densità.		
----------------------------	---	--	--

Destinazioni d'uso (art. 10)	R1, R2, R3; S1, S2, S3, S4, S6; T1, T3, T4, T5.		
---	---	--	--

Tipi d'intervento (art. 9)	e), f), g).		
---------------------------------------	-------------	--	--

Modalità d'attuazione (art. 4)	S.U.E.		
---	--------	--	--

Indici Urbanistici ed Edilizi	D.t. 1,10	R.C.F. mq/mq. 1/3
	D.f. 2,50	H. max mt. 10,00
		P.f.t. n° 3

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla lettera d) senza aumento del volume;

2) Per gli interventi f) e g) è prescritto lo S.U.E. per tutta l'area anche articolati in ambiti individuati dal Consiglio Comunale;

3) In sede di S.U.E.:

- dovranno essere individuate aree a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 nella quantità minima pari al 25% della superficie territoriale;
- dovranno individuarsi i volumi da destinare a E.R.P. (R2) nella misura pari al 50% della destinazione residenziale;
- potranno essere variate le altezze degli edifici di 1 piano abitabile in più o in meno del prescritto con conseguente variazione di altezze pari a 3 mt/piano;
- le densità fondiaria dei singoli lotti edificabili potranno avere valori diversi purché la D.f. complessiva del P.E.C. non superi quella prescritta;
- dovrà essere destinata a servizi privati alle persone e alle attività (commercio uffici) una quota compresa tra il 15 ed il 30% del volume complessivo;

4) Nel rispetto delle disposizioni fissate dall'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, sarà possibile disporre parziali adeguamenti della delimitazione del S.U.E., nel caso di riscontrabili esigenze di impianto e di soluzioni urbanisticamente più confacenti alle condizioni dei luoghi;

5) Si richiamano i contenuti normativi delle indagini idrogeologiche tecniche.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/ 7	Residenziale di Completamento	Rc	
Caratteri dell'area	Aree parzialmente edificate o circoscritte da insediamenti con limitati costi di soglia per l'insediamento.		
Obiettivi del piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità.		
Destinazioni d'uso (art. 10)	R1, R2; S2, S3, S4; T1, T4.		
Tipi d'intervento (art. 9)	Per edifici esistenti a), b), c), d), f); Per nuovi edifici g).		
Modalità d'attuazione (art. 4)	C.S. S.U.E. Rc 1,4.		
Indici Urbanistici ed Edilizi	D.t. 0,50 D.f. 1,50	R.C.F. 0,30 H. max mt. 8,00 P.f.t. n° 2	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nelle aree soggette a S.U.E. è ammessa l'articolazione degli stessi in ambiti individuati in sede di Consiglio comunale con dimensioni minime di 5.000 mq. di superficie territoriale.
- 2) In sede di S.U.E.:
 - dovranno essere individuate e dismesse aree a servizi nella quantità minima pari al 15% della superficie territoriale, con dimensioni minime di mq. 600 oltre alle sedi stradali individuate nelle tav. di Piano;
 - potranno essere variate le altezze degli edifici di 1 piano abitabile in più o in meno del prescritto con conseguente variazione d'altezza pari a 3 mt/piano fermo restando il volume complessivo ammesso;
 - sono fatte salve le disposizioni dell'art. 21 della L.R. 56/77.
- 3) Negli edifici esistenti, nelle aree soggette a S.U.E., in assenza dello stesso, sono ammessi interventi fino alla lettera d) senza aumento di volume;
- 4) Nelle aree non soggette a S.U.E. dal presente P.R.G.C., fatta salva la facoltà del C.C. di prescrivere lo S.U.E. ai sensi dell'art. 17, 6° comma, L.R. 56/77, può essere rilasciata Concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 49 della stessa legge agli operatori che s'impegnino a dismettere le aree per urbanizzazione primaria e secondaria individuate dal P.R.G.C., nel rispetto delle Densità fondiaria e territoriali prescritte;
- 5) Nell'area Rc5 dovranno essere rispettate le tipologie costruttive tradizionali con almeno i seguenti caratteri essenziali:
 - Paramenti esterni e serramenti: tradizionali;
 - Oscuramenti: in persiane o avvolgibili;
 - Coperture: in tegole curve;

Art. 20/ 7 (segue)

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/ 7	Residenziale di Completamento	Rc	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			

- 6) Dovranno essere preliminarmente effettuate specifiche indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, redatte ai sensi del D.M. 11.03.1988 e della Circolare P.G.R. del 18.05.1989 n° 11/PRE e s.m.i., volte ad accertare le caratteristiche del territorio e la compatibilità con esso delle opere in progetto.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/ 8	Residenziale di nuovo impianto	Rn	
Caratteri dell'area	Aree inedificata a basso o nullo grado di infrastrutturazione.		
Obiettivi del piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità.		
Destinazioni d'uso (art. 10)	R1, R2; S1, S2, S3, S4; T1, T4, T5.		
Tipi d'intervento (art. 9)	g)		
Modalità d'attuazione (art. 4)	S.U.E.		
Indici Urbanistici ed Edilizi	D.t. 0,50 D.f. 1,20	R.C.F. 0,30 H. max mt. 8,00 P.f.t. n° 2	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Tutta l'area dovrà essere assoggettata a S.U.E. con le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere individuate e dismesse aree a servizi nella quantità minima pari al 15% della superficie territoriale, localizzate al baricentro dell'area, oltre alle sedi stradali;
 - potranno essere variate le altezze degli edifici di 1 piano abitabile in più o in meno del prescritto con conseguente variazione d'altezza pari a 3 mt/piano fermo restando il volume complessivo ammesso;
 - dovranno essere rispettate le tipologie tradizionali con i caratteri prescritti al precedente art. 20/7 punto 5;
 - sono fatte salve le disposizioni dell'art. 21 della L.R. 56/77.
- 2) L'edificabilità dell'area è condizionata alla realizzazione della strada di accesso da nord (dalla Via Ostino in fregio alla ferrovia);
- 3) Dovranno essere preliminarmente effettuate specifiche indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, redatte ai sensi del D.M. 11.03.1988 e della Circolare P.G.R. del 18.05.1989 n° 11/PRE e s.m.i., volte ad accertare le caratteristiche del territorio e la compatibilità con esso delle opere in progetto.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/ 9	Insedimenti Residenziali in area impropria	Ri	
Caratteri dell'area	Aree o edifici residenziali e commerciali esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso ancorché non individuate cartograficamente.		
Obiettivi del piano	Conservazione dell'esistente con possibile trasformazione coerente con l'area classificata d'insediamento.		
Destinazioni d'uso (art. 10)	In atto, con possibilità di trasformazione. Conforme alla classifica dell'area circostante.		
Tipi d'intervento (art. 9)	a), b), c), d), per conservazione della destinazione d'uso. f), per cambio di destinazione d'uso coerente con l'area d'insediamento		
Modalità d'attuazione (art. 4)	Diretto		
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti , conservando la destinazione d'uso dell'area d'insediamento, con cambio di destinazione d'uso coerente.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			

- 1) In generale sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), e d); sono ammesse altresì autorimesse interrate e fuori terra nella misura massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume esistente;
- 2) In caso di ristrutturazione edilizia d) sono consentiti modesti ampliamenti delle unità residenziali, necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie residenziale esistente;
- 3) Per gli edifici esistenti in aree produttive è ammesso il cambio di destinazione congruente alla destinazione d'uso ammessa con interventi di tipo d) e f) nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi dell'area d'insediamento;
- 4) Per gli edifici esistenti in area agricola è ammesso l'intervento di tipo d) e f) per le destinazioni d'uso previste nell'area agricola;
- 5) Per gli edifici esistenti in aree destinate a servizi pubblici (S – F) sono ammessi interventi di tipo d) e f) per le destinazioni d'uso previste nell'area agricola;
- 6) Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto vedi precedente articolo 12/7.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/10	Produttiva Esistente	Pb	
Caratteri dell'area	Aree con impianti artigianali ed industriali consolidati.		
Obiettivi del piano	Impianti artigianali e per piccola e media industria esistenti confermati.		
Destinazioni d'uso (art. 10)	P1, P2, P3; S5; T2.		
Tipi d'intervento (art. 9)	a), b), c), d), f).		
Modalità d'attuazione (art. 4)	Diretta		
Indici Urbanistici ed Edilizi	I.U. mq/mq. 0,80	R.C.F. mq/mq. 0,50	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Per gli edifici produttivi esistenti che avessero esaurito gli indici sono ammessi una tantum limitati ampliamenti di superficie coperta esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico-sanitario coerente a norme legislative inerenti l'attività produttiva in esercizio fino al raggiungimento del R.C.F. max di 0,66;
- 2) In sede di ristrutturazione edilizia d) e completamento f), è prescritta la dismissione di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza dell'ampliamento da definirsi con atto d'impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77. I singoli lotti dovranno essere dotati di parcheggio privato non inferiore al 10% della S.l.p. S'intende richiamato il disposto del punto 7 delle prescrizioni particolari del successivo art. 20/15;
- 3) Per la destinazione T2 s'intende ammessa limitatamente al commercio all'ingrosso ed alla commercializzazione dei beni prodotti in sito dalle aziende insediate;
- 4) Nell'area Pb adiacente la strada tre Po ed il canale Gazzelli sono possibili solo interventi di ristrutturazione e di ampliamento, per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale degli impianti, fino al raggiungimento di un rapporto di copertura fondiaria massimo di 1/3;
- 5) Nell'area Pb, ove è localizzato l'ex silos, sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso: T1 – T3 – T4.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/11	Produttiva di nuovo impianto	Pn	
Caratteri dell'area	Aree di nuovo impianto contigua ad impianti produttivi esistenti a basso grado di infrastrutturazione.		
Obiettivi del piano	Area per insediamenti artigianali ed industriali non inquinanti.		
Destinazioni d'uso (art. 10)	P1, P2, P3; S5; T2.		
Tipi d'intervento (art. 9)	g).		
Modalità d'attuazione (art. 4)	S.U.E.		
Indici Urbanistici ed Edilizi	I.U. mq/mq. 0,80 R.C.F. mq/mq. 0,50	R.C.T. mq/mq. 0,30	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Per la classe T2 è ammesso esclusivamente il commercio all'ingrosso;
- 2) Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla lettera d) senza aumento di volume rilasciabili con concessione od autorizzazione singola;
- 3) Devono essere rispettate le fasce di arretramento inedificabili individuate in cartografia; l'area compresa in dette fasce concorre alla formazione del rapporto di copertura territoriale;
- 4) L'area soggetta a S.U.E. è individuata nelle tavv. P3 del P.R.G.C. e può essere attuata anche in più ambiti individuali in sede di P.P.A. o con art. 17 L.R. 56/77, 8° comma con dimensione minima di mq. 5.000 di superficie territoriale;
- 5) In sede di S.U.E. devono essere individuate le aree servizi ex art. 21 L.R. 56/77 nella misura del 20% della superficie territoriale ed i singoli lotti dovranno essere dotati di parcheggio privato non inferiore al 10 % della S.I.p;
- 6) Si richiamano i contenuti normativi delle indagini idrogeologiche e geologico-tecniche.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/12	Insedimenti Produttivi in area impropria	Pi	
Caratteri dell'area	Aree o edifici produttivi esistenti inseriti in ambiti a classificazione d'uso residenziale.		
Obiettivi del piano	Trasformazione coerente con l'area d'insediamento circostante.		
Destinazioni d'uso	In atto con possibilità di trasformazione nelle destinazioni d'uso contemplate nelle prescrizioni particolari.		
Tipi d'intervento (art. 9)	a), b), c), d) per le attività in atto; e), f) per cambio di destinazione d'uso.		
Modalità d'attuazione (art. 4)	Diretta per b), c), d); S.U.E. per e), f).		
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti per la destinazione in atto.		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Per gli edifici esistenti sono ammessi limitati ampliamenti di superficie coperta esclusivamente per dimostrato adeguamento igienico sanitario coerente a norme legislative inerenti l'attività produttiva in atto fino al raggiungimento di un rapporto di copertura fondiaria massimo di 0,5;
- 2) Ai sensi dell'art. 26, 3° comma della L.R. 56/77 in caso di rilocalizzazione aziendale nelle aree del presente articolo sono possibili attività del tipo T2, in coerenza con gli indirizzi regionali di sviluppo del settore. Gli interventi potranno attuarsi solo con P.E.C. esteso a tutta l'area, in cui siano individuate le aree a servizio pubblico, ex art. 21 L.R. 56/77; La convenzione dovrà individuare le modalità e i criteri prescritti all'art. 53 stessa legge;
- 3) L'eventuale insediamento della destinazione T2 dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 26 L.R. 56/77 e delle indicazioni della C.R. 24.01.1995 n° 965-1344 e successive modificazioni.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/13	Attività estrattive	Pe	
Caratteri dell'area	Aree di cava per estrazione di materie prime (inerti).		
Obiettivi del piano	Attività esistente confermata.		
Destinazioni d'uso	P4; S5.		
Tipi d'intervento (art. 9)	c), d), f), g).		
Modalità d'attuazione (art. 4)	Diretta.		
Indici Urbanistici ed Edilizi			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			

- 1) La concessione all'esercizio dell'attività è soggetta all'autorizzazione e procedure di cui la L.R. 69/78, nei limiti dell'art. 3.10, 2° comma delle Norme del P.T.O. del Po e del Piano d'area. È consentita realizzazione di volumi ed impianti strettamente connessa all'esercizio dell'attività estrattiva (art. 14 L.R. 69/78);
- 2) L'attività di estrazione è soggetta agli oneri di urbanizzazione che verranno determinati dal Comune in rapporto alla sup. di scavo concessa ai sensi dell'art. 14 L.R. 69/78;
- 3) Le destinazioni d'uso e le attività extra agricole in esercizio ed incompatibili con l'interesse naturalistico ed agricolo individuato per tale area del Piano d'Area del Po, non dovranno pregiudicare le operazioni di recupero dell'area a cava nei tempi e con le modalità stabilite dal Piano di recupero ambientale collegato alla Concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva. Alla scadenza della concessione, l'area dovrà essere oggetto di Piano di Recupero ambientale per attività ludico - sportive anche connesse alla presenza degli specchi d'acqua residui. In sede di P.d.R. dovranno essere localizzate le attrezzature stabili limitatamente ai servizi indispensabili per le attività previste conformemente agli indirizzi e nei limiti prescritti dall'art. 3.9, 1° e 3° comma (attrezzature sub. 2) delle norme del P.T.O. del Po.

AREA

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/14	Area per attrezzature militari	M	

Caratteri dell'area ————— Edificata interna al centro abitato per servizi militari.

Obiettivi del piano ————— Realizzazione di attrezzature pubbliche d'interesse militare.

Destinazioni d'uso —————

Tipi d'intervento ————— b), c), d), f).
(art. 9) —————

Modalità d'attuazione ————— Diretta.
(art. 4) —————

Indici Urbanistici ed Edilizi —————

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Sono ammessi gli interventi di conservazione b), c), d) e completamento f) su aree, edifici ed impianti esistenti;
- 2) Gli interventi per la realizzazione delle attrezzature in dette aree sono esclusivamente d'iniziativa pubblica di pertinenza del Ministero della Difesa e soggette, per quanto concerne tipologie e procedure, alle norme di legge regolanti le attrezzature militari;
- 3) A seguito di eventuale sdemanializzazione l'intera area sarà soggetta a piano Particolareggiato in variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77 commi 6° e 7° nel quale saranno individuate destinazioni d'uso, densità e condizioni per la trasformazione.

AREA

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO.
20/15	Area per attrezzature a servizi comunali	S	

Caratteri dell'area Aree libere od edificate in cui sono esistenti o previsti attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77.

Obiettivi del piano Soddisfacimento degli standards di Legge.

Destinazioni d'uso S1, S2, S3, S4, S5, S6.

Tipi d'intervento (art. 9) a), b), c), d), e), f), g).

Modalità d'attuazione (art. 4) Diretta.

Indici Urbanistici ed Edilizi Ampliamento e nuove costruzioni sono soggetti solo alle norme sulle distanze. Per quanto riguarda gli indici quantitativi valgono le prescrizioni di legge nazionale e regionale di settore.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nelle aree del presente art. con Del. del C.C. può essere approvata realizzazione di OO.PP. anche non conformi alle destinazioni di P.R.G.C., tale approvazione non comporta Variante di Piano;
- 2) Le aree del presente articolo sono acquisite alla proprietà Comunale secondo le norme di legge, salvo i casi previsti nei successivi punti;
- 3) Il P.R.G.C. dimensiona le aree distinguendolo in:
 - a) Espressamente vincolate;
 - b) Indirettamente vincolate in sede di S.U.E. nella misura prescritta. In questo caso è vincolante la quantità delle aree e la loro destinazione mentre la localizzazione è demandata al S.U.E.;
- 4) Le aree a servizi espressamente vincolate dal P.R.G.C. analogamente a quelle inserite in S.U.E. conservano la densità territoriale propria dell'area normativa di insediamento che può essere utilizzata negli interventi di completamento nelle aree Rb e Rc fino alla saturazione delle densità fondiaria ammesse. Il trasferimento di volume in assenza di S.U.E. è subordinato all'atto di dismissione al Comune dell'area corrispondente, anche con Concessione Convenzionata ex art. 49 L.R. 56/77.;
- 5) Le aree indicate con i numeri 12 e 13 esterne alle aree classificate, posseggono una densità territoriale propria di mc. 0,20/mq. trasferibile nelle aree residenziali RC e ~~RT~~ fino al raggiungimento della densità fondiaria propria con le condizioni del precedente punto 4);
- 6) Le aree demaniali e patrimoniali indisponibili di proprietà pubblica o private assoggettate ad uso pubblico alla data di adozione del presente piano, non dispongono di densità territoriale;
- 7) È sempre facoltà del comune chiedere la monetizzazione di quote di aree quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità della utenza; in tal caso dev'essere sempre reperita la soglia minima di aree a parcheggio prescritta per le singole destinazioni all'interno della stessa area;
- 8) È fatto salvo il disposto dell'art. 21, ultimo comma della L.R. 56/77 che s'intende interamente riportato nelle presenti N.A. nella misura complessiva del 25%.