REGIONE LOMBARDIA

Provincia di Cremona

COMUNE DI CALVATONE

P. G. T.

Piano di Governo del Territorio

reso in unico atto ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 10-bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

****

modificato a seguito accoglimento osservazioni e prescrizioni
con D.C.C. n°2 del 03/03/2010
pubblicato sul B.U.R.L. n°27 del 07/07/2010

==========

N.T. rettificate con D.C.C. n°3 del 31/01/2011
pubblicazione sul B.U.R.L. n°17 del 27/04/2011

==========

N.T. rettificate con D.C.C. n°40 del 27/11/2019
pubblicazione sul B.U.R.L. n°1 del 02/01/2020

= *Allegato 02* - **Norme Tecniche**

---

arch. mario gazzoli – 26012 castelleone – via quadelle 2/a

N.T._ Documento di Piano

Art. 1.00.
Disposizioni generali del P.G.T.
Contenuti e finalità del Documento di Piano
Piani e Studi di Settore prevalenti

1.01. Nei Comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il P.G.T. è disciplinato secondo le disposizioni contenute nell'art. 10-*bis* della L.R. 11.marzo.2005 n° 12 *(così come modificata e coordinata dalla L.R. 14.03.2008 n° 4)* e si articola nei seguenti elaborati resi in un unico atto :

- *il Documento di Piano - (DdP);*
- *il Piano dei Servizi – (PdS);*
- *il Piano delle Regole – (PdR).*

1.02. Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole *sono quindi articolazioni di un unico atto*, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili ai sensi e per gli effetti dell'art. 10-*bis* , c. 1 e 2 della citata L.R. n° 12/2005; il Documento di Piano deve comunque essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale.

1.03. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi generali dell'assetto territoriale comunale, indicando le azioni da attivare per rendere concreta la realizzazione di tali obiettivi.

A questo proposito le presenti norme indicano:

- *disposizioni di indirizzo e di coordinamento per la redazione del Piano dei Servizi (PdS) e del Piano delle Regole (PdR);*
- *indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.*

1.04. Ai sensi e per gli effetti del punto 3, dell'art. 8, della Legge Regionale n° 12/2005 il Documento di Piano ***non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli***, pertanto le indicazioni, le disposizioni e le individuazioni in esso contenute assumono efficacia, sul regime dei suoli e nella conformazione dei diritti dei privati, attraverso l'applicazione e/o l'approvazione :

- √ *del Piano dei Servizi;*
- √ *del Piano delle Regole;*
- √ *dei Piani Attuativi Comunali che interessano gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.*

1.04. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il **P.G.T.** fa riferimento e si avvale altresì dei seguenti Piani, Studi di Settore e Disposizioni :

a) – Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud - D.G.R. 01.12.2000 n° 7/2455;

b) - Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. n° 12/2005, ancorché con gli aggiornamenti posti dalla D.G.R. 28.05.2008 n° 8/7374;

c) - Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;

d) - Indicazioni e normativa riferita al D.Lgs. n° 285/1992 (**N.C.d.S.**) ed il relativo regolamento di cui al D.p.r. n° 495/1992; (*in particolare l'osservanza delle distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26 del D.p.r. n° 495/92*);

e) - Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo - **P.U.G.S.S. –** allegato al Piano dei Servizi;

f) - Regolamento Locale d'Igiene (**R.L.I.**) vigente in ambito comunale;

g) – **Studio particolareggiato** del "centro storico" (**S.p.c.s.**) da redigere in applicazione alla individuazione e definizione del "Nucleo di Antica Formazione" (N.A.F.), di cui agli elaborati del P.G.T.-PdR assunti in pima analisi del N.A.F.;

h) - Normativa per gli interventi sulle facciate nel centro storico – **Piano Colore**;

i) – Piano Territoriale Regionale ed in particolare il Piano Paesaggistico e relative Norme di Attuazione (adottato con D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009);

j) - Indicazioni di coerenza e di programmazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), in conformità al combinato disposto della L.R. n° 12/2005;

k) - Piano Provinciale della Mobilità, redatto da Provincia di Cremona in allegato al P.T.C.P.;

l) – Disciplina in materia di commercio, dettata dal D.Lgs. 31.03.98 n° 114, dalla L.R. 23.07.1999 n° 14 e s.m.i., nonché dal Programma Triennale Regionale per lo sviluppo del settore commerciale;

m) - Classificazione e Zonizzazione Acustica del territorio comunale il cui studio è redatto ai sensi della Legge 26.10.1995 n° 447 e della L.R. 10.08.2001 n° 13;

n) - Individuazione del Reticolo Idrico Minore, (**R.I.M.**) ai sensi della D.G.R.L. 25.01.02 n.7/7868;
o) – Piano Generale di Bonifica Dugali – D.G.R. del 18.12.2003 n° 7/15677;
p) - Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nella intera sua normativa;
q) – Studio di Valutazione di Incidenza, reso in riferimento alla presenza delle Zone ZPS e SIC;
r) – Studio di Analisi del Paesaggio, reso in riferimento alla Normativa vigente, per la definizione della sensibilità paesaggistica;
s) - Piano Generale di Indirizzo Forestale, realizzato dalla Provincia di Cremona settore Agricoltura, Caccia e Pesca.

Art. 2.00.
Efficacia del Documento di Piano

2.01. Tutte le disposizioni vincolanti contenute nel "Documento di Piano", compresa la Tavola delle "Determinazioni di Piano" e le Tavole degli elaborati grafici, sono considerate **prescrittive** e quindi **prescrizioni**.
Hanno valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

- *l'individuazione degli ambiti di trasformazione sia a fini residenziali sia produttivi, con l'indicazione delle potenzialità di utilizzo degli ambiti medesimi, come indicato negli articoli successivi;*
- *le definizioni delle destinazioni d'uso, dei parametri ed indici di utilizzo dei vari ambiti, contenute nei successivi articoli e che dovranno essere recepite dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.*

2.02. Tutte le disposizioni che hanno lo scopo di orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale nell'attuazione delle indicazioni del Documento di Piano sono considerate **indicative** e quindi **indirizzi**.
Hanno valore indicativo o di indirizzo le seguenti disposizioni:

- *le indicazioni circa l'utilizzo dei bonus urbanistici e la conseguente progettazione planivolumetrica contenute nella Tavola delle "Determinazioni di Piano", secondo quanto ivi specificato;*
- *le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.*

Art. 3.00.
Prevalenza delle disposizioni, difformità tra disposizioni diverse, deroghe

3.01. Per tutto quanto non trattato dalle presenti norme, si rinvia nell'ordine:

- *agli altri atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e cioè: al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;*
- *agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale per materie di loro competenza, in specie al **P.T.C.P.**, nonché l'eventuale **Piano Territoriale d'Area**;*
- *ai piani di settore di livello sovracomunale;*
- *alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia edilizia, sanitaria, lavori pubblici ed ambiente;*
- *alle indicazioni ed alla normativa riferita al Regolamento Locale d'Igiene (**R.L.I.**) vigente in ambito comunale.*

3.02. In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti norme, sono queste a prevalere. In caso di difformità fra previsioni con diversa valenza, prevalgono:

- *le prescrizioni;*
- *le indicazioni o gli indirizzi.*

3.03. In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e le previsioni contenute nei piani di settore a livello comunale, prevalgono le previsioni di maggiore dettaglio.

3.04. Le deroghe alle presenti disposizioni sono ammesse solo nei casi e con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia; per gli edifici di proprietà privata, la deroga è ammessa solo mediante atto di vincolo alla destinazione pubblica o di interesse pubblico, trascritto nei registri immobiliari.

3.05. L'attività edilizia della **P.A.** non è assoggettata al Permesso di Costruire ed è regolata dall'Art. 7 del D.P.R. 6.6.2001 N° 380 e dalla specifica normativa in materia di lavori pubblici, ancorché stabilita dall'art. 33 comma 3 della L.R. n° 12/2005.

3.06. L'attività edilizia dei soggetti privati, titolari di Permesso di Costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale, si svolge ai sensi dell'Art. 16 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e dell'art. 28 comma 5 della Legge 17.08.1942 n° 1150, ancorché in applicazione del combinato disposto dell'Art. 32 comma 1 lett. g) e dell'Art. 122 comma 8 del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163 *(codice appalti)*.

Art. 4.00.
Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

4.01. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della Legge Regionale n° 12/2005, rimette al Piano dei Servizi (**PdS**) le indicazioni e le prescrizioni per:

- *individuare il sistema dei servizi esistenti e precisare le azioni da intraprendere per la sua riqualificazione;*
- *recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;*
- *definire le azioni e gli interventi per la costruzione del sistema del verde, in specie quello di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.*

4.02. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole (**PdR**) le indicazioni e le prescrizioni per:

- *indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione;*
- *recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo dei tessuti consolidati o ambiti edificati;*
- *indicare le modalità operative per il completamento dei "Piani Attuativi in itinere" secondo il P.R.G. previgente, riconfermati dal P.G.T.;*
- *recepire le indicazioni contenute nella "Tav. A : carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale" del P.T.C.P..*

Art. 5.00.
Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole

5.01. In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, il principio di prevalenza avrà l'ordine seguente:

1. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica;*
2. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo;*
3. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Documento di Piano, in quanto non atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

Art. 6.00.
Componente geologica, idrogeologica e sismica del DdP

6.01. Il Documento di Piano, ai sensi dell'Art. 57 comma 1 let. a) della L.R. n° 12/2005, recepisce e contiene lo **studio geologico del territorio comunale** e quindi ne assume per l'intero il suo contenuto nelle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico in esso descritte.

6.02. Le norme e le indicazioni contenute negli studi di cui ai commi precedenti, e riferite all'intero territorio comunale, sono rispettivamente recepite nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Art. 7.00.
Valenza paesistica del Documento di Piano

7.01. Il Documento di Piano, riportando alla scala comunale le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale *(P.T.C.P.)*, individua negli elaborati grafici di :

= *"Tav. A – carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale",*
= *"Tav. D – carta delle tutele e delle salvaguardie",*
= *" Allegato 3 – carta delle compatibilità ambientali",*

i contenuti generali paesitico-ambientali dell'intero territorio comunale.

7.02. Il DdP recepisce altresì lo **Studio di Analisi del Paesaggio**, reso in riferimento alla Normativa vigente, per la definizione della sensibilità paesaggistica dell'intero territorio comunale (vedi Carta della Sensibilità Paesistica);

7.03. Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del P.G.T. ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati *(Piano dei Servizi e Piano delle Regole)*, costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, specie per quanto riguarda l'individuazione delle preesistenze agricole di valore ambientale.

7.04. Alle componenti paesistiche ambientali individuate negli allegati del Documento di Piano si applicano le disposizioni relative alla tutela, nonché tutte le prevalenti prescrizioni paesistico-ambientali del P.T.C.P.; **in particolare è posta la tutela sino ad un intorno di m. 20** delle aree di pregio naturalistico di cui alla disciplina del P.T.C.P. all'art. **16.7**, con esplicito riferimento alla cartografia di P.G.T. riportata nella "**Tavola del sistema dei vincoli e delle prescrizioni sovraordinate**".

Art. 8.00.
Ambiti di trasformazione

8.01. Il Documento di Piano individua **"7"** ambiti di trasformazione, di cui **"3"** a destinazione residenziale, **"2"** a destinazione commerciale/terziario, nonché **"1"** a destinazione produttiva di interesse comunale (*endogeno*) ed **"1"** a destinazione produttiva esogena, ad iniziativa pubblica (P.I.P.S.), da realizzarsi attraverso concertazione sovracomunale a "procedura negoziata" . La "***Tavola*** – ***Previsioni ed Azioni di Piano***" individua, con indice alfa/numerico, gli ambiti di trasformazione rispettivamente contornandone il perimetro. Le specifiche di utilizzo degli ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e/o vietate, alla volumetria o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione sono indicate nella "***Tavola*** - ***Determinazioni di Piano***" del Documento di Piano mediante specifiche "***schede guida***" la cui identificazione è correlata all'indice alfa/numerico di cui al precedente capoverso.

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di volume edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo. La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale/fondiaria dell'ambito, con l'applicazione dei "***bonus urbanistici****"* che gli operatori possono richiedere ed ottenere a fronte del miglioramento della qualità ambientale all'interno e nell'intorno dell'ambito. I "*bonus urbanistici"* sono rispettivamente indicati in ogni singola scheda d'ambito.

8.03. Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi (**P.A.**) o del Permesso di Costruire (**PdC**) convenzionato, ovvero **D.I.A.** convenzionata. I Piani Attuativi o i Permessi di Costruire/D.I.A. convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. Per gli ambiti di trasformazione **residenziale/commerciale e terziario** i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti posso essere attuati anche per iniziativa pubblica. Per l'ambito di trasformazione **produttivo** endogeno, il piano attuativo può essere di iniziativa privata o pubblica mediante lo strumento del P.L.U., mentre per l'ambito di trasformazione **produttivo** esogeno il piano attuativo è posto ad esclusiva procedura pubblica.

8.04. La presentazione della richiesta, ad iniziativa privata, di **Piano Attuativo** negli ambiti di trasformazione deve essere preceduta dalla <***domanda di inizio della procedura***>, nella quale l'operatore dovrà dichiarare:

- se intende richiedere l'acquisizione della capacità edificatoria dal pubblico Registro Comunale e per quale entità;
- se intende richiedere i "bonus urbanistici" e per quali tipologie di "bonus" e relativi massimali;
- se intende cedere o alienare a terzi la capacità edificatoria e per quale entità;
- ogni altra indicazione utile all'attuazione del P.A. stesso.

A tale scopo alla documentazione di <***inizio della procedura***> dovrà essere allegata una relazione tecnico-paesistica[1] di dettaglio che dimostri ogni indicazione richiesta per la compatibilità dell'intervento con il grado di qualità all'interno dell'area in attuazione e descriva le eventuali opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione, al fine della ricostruzione del paesaggio agrario e della valorizzazione delle aree di rispetto delle rogge, con lo scopo altresì di attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato. La relazione tecnico-paesitica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà altresì sia l'ammissibilità ai *"**bonus urbanistici**",* sia l'entità degli stessi in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste. In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai "*bonus urbanistici"*.

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione sia come entità della garanzia fidejussoria.

8.05. La suddivisione in più stralci del Piano Attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- *la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;*
- *le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito.*

8.06. Le norme contenute nelle specifiche schede della "Tavola delle Determinazioni di Piano" sono prevalenti, nonché integrative con i dispositivi del presente articolo.

[1] vedi specifico riferimento in ogni scheda della Tavola "determinazioni di piano"

Art. 9.00.
Compensazione

9.01. Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, se del caso ricorrente, l'attivazione dell'istituto della <***compensazione***>, in quanto a tutte le aree previste e quindi destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi potrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, ancorché differenziata in base alle specifiche destinazioni.

9.02. Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T.. I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

9.03. Con apposito regolamento sono definite le modalità di aggiornamento, accesso e gestione del pubblico Registro Comunale istituito ai fini della compensazione e della perequazione, ancorché per il trasferimento e l'acquisizione degli indici edificatori.

Art. 10.00.
Perequazione negli ambiti di trasformazione

10.01. L'istituto della <***perequazione***> viene utilizzato all'interno degli "**ambiti di trasformazione**" individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione, ancorché con l'acquisizione/cessione dei diritti edificatori direttamente dal pubblico Registro Comunale nei limiti definiti in ogni "Scheda Guida" della Tavola relativa alle Determinazioni di Piano.

10.02. La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari. Con apposito atto di determinazione, la P.A. potrà definire uno schema tipo di convenzione, comunque specificatamente definibile in ogni Piano Attuativo ovvero PdC/DIA convenzionato.

10.03. Il volume edificabile, ancorché la S.l.p., o la superficie copribile assegnati a ciascun ambito di trasformazione, aumentati degli eventuali incrementi per l'attribuzione dei *bonus urbanistici,* si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o gli stralci successivi di attuazione, senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

Art. 11.00.
Incentivazione

11.01. L'istituto dell'<***incentivazione***>, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto,* ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale *"bonus urbanistico",* ossia maggiori diritti edificatori, da riconoscere agli interventi ricompresi in Piani Attuativi comunque denominati (P.R., P.L., P.E., P.I.P., PdZ, P.I.I., ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruitivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo.
- quale *"bonus economico",* ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizione di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

11.02. Per poter richiedere di ottenere il ***"bonus urbanistico"*** ci si deve rifare a quanto elencato nel precedente **Art. 8 - Ambiti di trasformazione**, ed in specie ai punti **8.02.** e **8.04.**.

11.03. Per poter richiedere di ottenere il ***"bonus economico"***, alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento dovrà essere allegata una dettagliata relazione, a firma di professionista abilitato, che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti; tutto questo espresso in percentuale superiore al 20% rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al *"bonus economico",* che l'entità dello stesso, in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto, secondo la tabella sotto riportata.

categoria di qualità	**riduzione**
per maggiore inerzia acustica del manufatto edilizio in programma	max 3,00%
per utilizzo di fonti energetiche alternative nel manufatto edilizio in programma	max 5,00%
per maggiore inerzia termica del manufatto edilizio in programma	max 7,00%
per il rispetto di min. 4 parametri di cui al successivo punto *13.04. NT_PdR*	max 8,00%

L'importo della somma in riduzione viene accantonato su un deposito bancario allo scopo attivato, con restituzione all'intestatario del titolo abilitativo, a suo avente causa, solo dopo l'esito positivo delle verifiche e contemporaneamente al Permesso di Agibilità.

Art. 12.00.
Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del P.G.T. vigente e secondo il P.R.G. previgente

12.01. Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite Piani Attuativi comunque denominati e il Permesso di Costruire convenzionato/D.I.A. convenzionata, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

12.02. Il tipo di strumento attuativo da adottare per ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, è indicato nella Tavola delle "**Determinazioni di Piano**", rispettivamente in ogni "***scheda guida***" identificativa dell'ambito stesso.

12.04. Il completamento delle opere, nonché l'edificazione, previsti nei Piani Attuativi del P.R.G. previgente, vigenti e/o in itinere alla data di adozione del P.G.T. e da questo riconfermati, devono avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti :
- dalla convenzione e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa, se già sottoscritta,
- ovvero, dallo schema di convenzione e da tutti gli allegati alla Deliberazione del C.C. di definitiva approvazione del P.A. stesso, fermo restando, pena la decadenza[2], l'obbligo di stipula della convenzione entro tre mesi dalla citata Deliberazione di definitiva approvazione.

12.05. Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai Piani Attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 13.00.
Destinazioni d'uso

13.01. Al fine della prevalente applicazione dell'art. 51 "disciplina urbanistica" della Legge Regionale n° 12/2005, il Documento di Piano definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.

13.02. Nella Tavola delle "Determinazioni di Piano" del Documento di Piano sono indicate, per ogni ambito di trasformazione, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

13.03. Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli "ambiti di trasformazione" deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano, in specie della Tavola delle "Determinazioni di Piano", anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse.

Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero D.I.A. Convenzionata, deve essere incluso ed evidenziato il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

13.04. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli ambiti di trasformazione passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la superficie delle aree a servizi, anche con monetizzazione, come indicato in ogni singola pertinente scheda della Tavola delle "Determinazioni di Piano" del Documento di Piano.

13.05. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi potrà determinare quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

13.06. <u>Definizione delle destinazioni d'uso</u> :

a) Residenziale : comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza). Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) Attività agricola : comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.

---

[2] *L'eventuale decadenza comporta l'azzeramento di ogni potenzialità urbanistico-edificatoria, ritornando l'ambito privo di ogni capacità giuridica del suolo e da sottoporre a ripianificazione mediante procedura di P.G.T..*

c) Attività Produttiva : comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali ed artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, per il titolare o per il custode, può essere realizzata con un volume massimo di mc. 400,00.= per ogni lotto.

d) Artigianato di servizio : comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1^ classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n° 1265/1934.

e) Attività terziarie : rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze. Le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

f) Attività commerciali : rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. *Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq. 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a servizi per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.*

f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : [3]

Le previsioni di carattere commerciale e le relative superfici di vendita si distinguono nelle seguenti tipologie:

- **a)** Esercizi di Vicinato [**ESV**] – insediamenti con superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- **b)** Medie Strutture di Vendita [**MSV**] – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 150 e non superiore a mq. 1.500; (*la disciplina è determinata dalla D.G.R. 05.12.2007 n° 8/6024*)
- **c)** Grandi Strutture di Vendita [**GSV**] – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500;
- **d)** Centro Commerciale [**CCC**] – insediamento costituito da medie e grandi strutture di vendita nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale é la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio si distinguono inoltre nei seguenti settori merceologici:
a) alimentare / non alimentare / misto.

= *definizione della superficie di vendita e criteri di misurazione*

Le superfici di vendita si definiscono e si misurano così come di seguito:

- **a)** la superficie di vendita (S.V.) é tutta l'area destinata all'esercizio di attività di vendita, misurata al netto delle murature e dei pilastri e comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate all'attività;
- **b)** non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'eventuale superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce acquistata e che sia posta al di là della barriera casse, ove esistente;
- **c)** la superficie di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, chiaramente individuabile, separata e delimitata con fissa e riconoscibile soluzione di continuità rispetto a quella di eventuali altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile usufruire od accedere direttamente ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di uscita dal singolo esercizio;
- **d)** l'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della S.l.p. alla superficie di vendita);
- **e)** nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (nella misura di 1/8 della S.l.p.);

f.2) Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione [4] rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia ed, in particolare, in conformità alla L.R. 05.10.2004 n° 24 e s.m.i. *(L.R. 07.08.2008 n° 25 - vedi testo coordinato BURL N° 37 2° S.S. del 11.09.2008)*.

---

[3] vedi specifica normativa nel Piano delle Regole in merito alla "*disciplina del commercio*".
[4] vedi specifica normativa nel Piano delle Regole.

Art. 14.00.
Parametri ed indici edilizi
Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

14.01. La trasformazione dei suoli eseguita tramite l'edificazione di manufatti edilizi è regolata dall'applicazione dei parametri di cui appresso si danno le indicazioni. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno recepire queste indicazioni ed assegnare i relativi indici di utilizzo.

14.02. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche urbanistiche ed edilizie degli interventi operabili sul territorio comunale, sono assunti i seguenti parametri urbanistici, le relative definizioni, nonché gli eventuali criteri di misurazione successivamente indicati:

1. ALTEZZA DELL'EDIFICIO: sulle vie o spazi pubblici si misura sulla facciata più alta a partire dallo spiccato del marciapiede esistente; sugli spazi interni si misura dal piano di spiccato del suolo circostante e comunque sino all'estradosso del solaio del piano praticabile più alto. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata. Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica. Qualora terreno o strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo estradosso. In caso di copertura piana l'eventuale parapetto di protezione dovrà avere un'altezza non superiore a m. 1,10.
2. ALTEZZA DELLE FRONTI: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore misurato dall'estradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
3. AMBITO D'INTERVENTO: è una parte del territorio la cui edificabilità è subordinata alla sua organizzazione o alla sua riorganizzazione edilizia e/o urbanistica con la eventuale previsione di nuove infrastrutture tecnologiche e sociali mediante un piano urbanistico attuativo o di dettaglio esecutivo.
4. BALCONE APERTO: si intende aperto il balcone realizzato con una soletta completamente a sbalzo e quando è completamente aperto su tre lati.
5. BALCONE CHIUSO: si intende chiuso il balcone che staticamente non è a sbalzo e quello che presenta parapetti o qualsiasi struttura muraria di altezza superiore a m. 1,50, anche se in corrispondenza di solo uno dei tre lati liberi. Un balcone chiuso può essere parzialmente aperto quando una parte della sua struttura è a sbalzo ed ha i tre lati liberi completamente aperti.
6. DESTINAZIONE D'USO: è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio; si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
7. DISTANZA DALLE STRADE: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve osservare l'edificazione, dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi di colo e scarpate relative, ecc.) nell'osservanza di quanto sancito dal D.L. 30.04.92 n° 285 (nuovo codice della strada) e successivi regolamenti.
8. DISTANZA DAI CONFINI: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve osservare l'edificazione dai confini di proprietà, *al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50.*
9. DISTACCO TRA FABBRICATI: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che l'edificio deve osservare da altri edifici.
10. EDIFICAZIONE: costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio principale e/o accessorio qualunque sia la grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali e dal sistema costruttivo eseguito. Si considera dunque "edificio" anche il prefabbricato smontabile che non necessita di fondazione, con specifica o generica funzione ed in qualsiasi zona esso sia posato o collocato o stabilmente infisso al suolo ed ogni altri manufatti così come indicati all'art. 27 c.1 let. e) della L.R. n° 12/05.

Tuttavia, fatte salve le norme del codice civile e nel rispetto della definizione del precedente comma, rimangono qui esclusi e non si considerano "edificio" i seguenti elementi[5] :

- **a.** i box dei cantieri edili temporanei;
- **b.** il "gazebo singolo", monoblocco, ad unico modulo in legno o in ferro forgiato e privo di copertura fissa[6] e di chiusure perimetrali, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12 e di m. 2,50 in altezza media e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino[7], ma non a confine, né a ridosso di altro fabbricato;
- **c.** ogni elemento di arredo da giardino[8] purché con solo telaio di struttura in legno o in ferro forgiato e privo di copertura fissa[9] e di chiusura perimetrale, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12 e di m. 2,50 in altezza media e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino o cortile, anche a ridosso di altro fabbricato, ma non a confine.
- **d.** la "serra da giardino"[10] realizzata con solo telaio di struttura in legno o in ferro forgiato con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12,00 e di m. 2,00 in altezza media, con copertura e chiusure laterali in vetro od altro materiale trasparente e purché collocata singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino o cortile, anche a ridosso di altro fabbricato di proprietà, ma non a confine.
- **e.** ogni elemento modulare in legno per ricovero attrezzi da giardino e/o orto, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 6,00 e di m. 2,30 in altezza media, con copertura e chiusure laterali e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino, orto o cortile, ma non a confine e purché circondato in aderenza almeno su due lati da siepe viva.

11. EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE: si intende l'edificio o il fabbricato destinato per non meno del 70 % della sua volumetria ad uso di abitazione.

12. FABBRICATO ACCESSORIO: si dicono accessori quelle costruzioni non abitabili che sono destinate al servizio diretto di un fabbricato residenziale, commerciale o produttivo.

13. FRONTE DI UN EDIFICIO: si definisce fronte il prospetto o la facciata di un edificio rispetto ad un elemento di riferimento, indipendentemente dalla sua forma.

14. MISURA DELLA DISTANZA: la distanza tra due elementi è equivalente al segmento orizzontale sotteso tra i loro punti più vicini. Le norme sulle distanze non valgono per i balconi aperti e per le gronde fino a m. 1,20 di sporgenza, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.

15. NUMERO DEI PIANI DI UN EDIFICIO: per numero dei piani si intende il massimo numero dei piani abitabili individuabili a qualsiasi livello nelle diverse sezioni verticali dell'edificio. Sono pertanto esclusi i seminterrati ed i sottotetti con altezza non abitabile ed i porticati aperti.

16. PORTICATI e PORTICO: sono gli elementi caratteristici dell'impianto storico e della tipologia rurale, avamposti ai fabbricati principali e composti da un' unica falda, con struttura in legno e di forma rettangolare, che viene sorretta in uno dei due lati lunghi per mezzo di una serie di colonne o pilastri e conclusi nella parte di testata con muratura a tutta altezza, ovvero libera.

17. SUPERFICIE COPERTA: è la proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutti i fabbricati principali ed accessori edificati fuori terra e delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i porticati, le tettoie, le verande ed i balconi chiusi.

<u>Sono esclusi dal computo della superficie coperta:</u>

- **a)** i balconi aperti, i cornicioni, le gronde e le scale aperte, se hanno una sporgenza non superiore a m. 1,20; (nel caso di aggetti superiori verrà calcolata la sola superficie di eccedenza)

---

[5] ogni elemento è da realizzarsi "una tantum" di pertinenza al fabbricato principale e per singolo lotto recintato ed esclude la possibilità dell'altro.

[6] è consentita la copertura con: il solo telo impermeabile con ganci ed elementi di fissaggio antivento, ovvero stuoie o cannicci, nonché rampicanti o pergolato vivi.

[7] non negli orti o altre aree libere.

[8] vedi precedente nota n° 5.

[9] vedi precedente nota n° 6.

[10] vedi precedente nota n° 5.

b) per le attività produttive: le pensiline d'ingresso aperte se non superano i 12,00 mq. di superficie;
c) le autorimesse interrate per almeno ¾ della loro altezza lorda e comunque fuori terra non oltre m. 1,20, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere circostanti;
d) le piscine e le vasche all'aperto nelle zone residenziali; (fatte salve le distanze dai confini a norma del codice civile)
e) i silos, le trincee, le concimaie e le serre accessorie in zona agricola; (escluso le serre di coltivazione speciale e fatte salve le distanze dai confini previste dalle norme di zona).
f) i piani caricatori nelle zone produttive.
g) le vasche costituenti impianti tecnologici di prevenzione incendi. (fatte salve le distanze dai confini a norma del codice civile)

18. SUPERFICIE DI VENDITA (**S.d.v.**) : *vedi definizione al precedente Art. 13.06 – f.1).*

19. SUPERFICIE FONDIARIA (**S.f.**): espressa in mq. o in ha, è la superficie del lotto o dei lotti destinati alla edificazione, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, parcheggi, verde pubblico attrezzato. ecc.) e comprende pure le eventuali aree destinate a strade private ed al parcheggio di uso privato.

20. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O D'USO (**S.l.p.**): espressa in mq., rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, compresi entro il perimetro esterno dell'edificio e per la fruizione dei quali sia richiesta la licenza d'uso di abitabilità e/o di agibilità.

20.01. <u>nel calcolo della S.l.p. non saranno conteggiati :</u>

a) i locali seminterrati [11] od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studio, sala da gioco, sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a m. 2,50 e con soffitto in solaio di latero-cemento, ovvero in legno ;
b) i portici interamente liberi su tre lati, le gallerie aperte al pubblico transito, cavedi o chiostrine, nonché i locali accessori di pertinenza alle abitazioni e purché l'altezza media libera interna di tutti questi non sia superiore a m. 2,50;
c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di m. 1,20;
d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a m. 1,50.
e) <u>per gli edifici produttivi, dalla superficie lorda di pavimento, sono altresì esclusi:</u>
- gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche);
- i serbatoi esterni;
- gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- i soppalchi realizzati all'interno delle strutture per esigenze produttive o di stoccaggio che non occupino più del 20% del locale nel quale sono realizzati.

20..02. Le parti o l'edificazione escluse dal calcolo della S.l.p. sono comunque sottoposte alla verifica delle distanze e del rapporto di copertura.

20.03. Non vengono computati i volumi tecnici necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti (idrico, termico, elevatorio, di ventilazione etc..) in armonia con quanto espresso e precisato nella Circolare del Ministero dei LL. PP. 31.01.1973 n° 2474;

20.04. Sono esclusi dal computo della S.l.p. le torri di scale e di ascensore totalmente esterne dal fabbri-cato servente e le centrali termiche la cui realizzazione è dovuta per specifiche normative di sicurezza.

20.05. Si escludono altresì dal computo della S.l.p. i garages seminterrati [12] o tutto fuori terra, che abbiano altezza utile inferiore o uguale a m. 2,50, purché la superficie utile di pavimento non sia superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale di cui costituiscono pertinenza.

---

[11] di norma non sono ammessi piani utilizzati interrati, mentre per i piani seminterrati l'edificazione è subordinata alla relazione geologica per la verifica della falda con adeguata indagine geologica, purchè in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

[12] fatta salva la verifica di compatibilità della falda come indicato alla precedente nota.

21. SUPERFICIE LOTTO EDIFICABILE **(S.l.e.)** : espressa in mq., è la superficie fondiaria afferente la costruzione di una o più U.I. abitative sviluppate nelle diverse tipologie edilizie (*vedi successivo PUNTO 23*) ad esclusione della tipologia a corte.

22. SUPERFICIE TERRITORIALE (**S.t.**) : espressa in mq. o in Ha., rappresenta la superficie totale di un ambito d'intervento e comprende quindi:
- la superficie fondiaria destinata alla formazione dei lotti edificabili e quindi al processo edificatorio;
- la superficie stradale esistente o di progetto e per le opere di urbanizzazione ed aree a servizi.

23. TIPOLOGIE EDILIZIE : per "**tipo edilizio residenziale**" si intende un fabbricato di civile abitazione con caratteristiche costanti nel disegno planivolumetrico. Il PdR definisce quattro tipi edilizi residenziali fondamentali e nella fattispecie così elencati:

*** tipo "A"**:

A.1) edificio in linea, costituito da diverse unità d'uso, realizzato a due piani abitabili fuori terra, ancorché con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; la linea può essere retta, chiusa o a figura aperta; le diverse unità sono tra loro poste in adiacenza e con rispettivi accessi indipendenti, pur tuttavia possono avere accessi e/o corpi scala comuni; l'intera linea può svilupparsi con sfalsamenti delle facciate e delle conseguenti linee di gronda; l'insieme di più edifici in linea costituiscono un isolato. (H. max. in gronda m. 8,30 – numero max. delle unità d'uso in ogni edificio pari a sei – i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio)

A.2) edificio a cortina, costituito da diverse unità d'uso, realizzato a due piani abitabili fuori terra, ancorché con sopralzo costituente vano sottotetto avente le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. n° 12/2005; l'edificio a cortina è altresì caratterizzato dall'andamento lineare e presenta una facciata continua, anche porticata, sul fronte strada; l'andamento lineare può avere sviluppo il linea ovvero a salti rientranti ed uscenti; le diverse unità d'uso sono tra loro poste in adiacenza e con rispettivi accessi indipendenti, pur tuttavia possono avere accessi e/o corpi scala comuni; l'insieme di più edifici a cortina costituiscono un isolato. (H. max. in gronda m. 8,30 - i garages ed i locali accessori devono essere ricavati internamente alla corte che si determina nel lato opposto al fronte strada, ovvero nel corpo del fabbricato principale, ma con espresso divieto di accesso diretto dalla strada)

*** tipo "B"**: case a schiera, sono case unifamiliari accorpate con accesso diretto dal terreno antistante e con muri di confine comuni ciechi; con massimo di due piani abitabili fuori terra ed ancorché con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; con un massimo di quattro moduli accorpati, anche non in linea e purché ogni unità abitativa abbia accesso indipendente; i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio - (H. max. in gronda m. 7,7o)

*** tipo "C"**: villette isolate (singole o bifamiliari), sono edifici di uno o due piani abitabili fuori terra ed ancorché con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; l'edificio risulta isolato su tutti i fronti all'interno di un unico lotto e composto da non più di due alloggi principali; i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio; (H. max. in gronda m.7,7o)

*** tipo "D"**: edifici a corte, costituiti da un insieme di corpi di fabbrica plurifunzionali disposti sulla perimetrazione di forma quadrilatera, costituenti parti o intero isolato, prospicienti su uno spazio interno aperto (ex aia) ad uso comune e/o privato, con due piani abitabili fuori terra e con possibilità di ulteriore piano di sottotetto abitabile avente le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. n° 12/2005, nonché caratterizzati dalla presenza di portico tradizionale della cascina lombarda e posto sul lato di sud.

nota: per la definizione di numero dei piani di un edificio vedi precedente PUNTO 15.

24. VARIAZIONI ESSENZIALI : *vedi Art. 54 della L.R. 11.03.2005 n° 12.*

25. VOLUME DELL'EDIFICIO: è il prodotto della superficie compresa entro il profilo esterno dei muri perimetrali di un edificio per l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Nel caso in cui questo ultimo solaio sia inclinato, si calcola l'altezza al punto medio.

26. VOLUME EDIFICABILE O EDILIZIO: è il volume complessivo che si può costruire alla verifica degli indici e comprende le parti fuori terra insistenti sul lotto calcolate come al punto precedente, nonché la parte interrata, se destinata a residenza, uffici, negozi ed attività produttive e

determinato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa per le singole zone.

26.1. Nel calcolo del volume non saranno conteggiati :

a) i locali seminterrati [13] od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studio, sala da gioco, sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a m. 2,50 e con soffitto in solaio di latero-cemento, ovvero in legno ;

b) i portici interamente liberi su tre lati, le gallerie aperte al pubblico transito, cavedi o chiostrine, nonché i locali accessori di pertinenza alle abitazioni e purché l'altezza media libera interna di tutti questi non sia superiore a m. 2,50;

c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di m. 1,20;

d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a m. 1,50.

26.2. Le parti o l'edificazione escluse dal calcolo dei volumi sono comunque sottoposte alla verifica delle distanze e del rapporto di copertura.

26.3. Non vengono computati i volumi tecnici necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti (idrico, termico, elevatorio, di ventilazione etc..) in armonia con quanto espresso e precisato nella Circolare del Ministero dei LL. PP. 31.01.1973 n° 2474;

26.4. Sono esclusi dal computo dei volumi le torri di scale e di ascensore totalmente esterne dal fabbricato servente e le centrali termiche la cui realizzazione è dovuta per specifiche normative di sicurezza.

26.5. Si escludono altresì dal computo del volume i garages seminterrati [14] o tutto fuori terra, che abbiano altezza utile inferiore o uguale a m. 2,50, purché la superficie utile di pavimento non sia superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale di cui costituiscono pertinenza.

14.03. Ai fini della determinazione del "*contributo di costruzione*", (*Art. 43 della L.R. n° 12/2005*) si specifica che non sussiste alcuna relazione tra la verifica della **S.l.p.** e la determinazione della **S.u./S.c.,** in quanto la S.l.p. è considerata ai soli aspetti degli indici edilizio-urbanistici, mentre la S.u./S.c. è applicabile ai soli aspetti del D.M. 10.05.1977 n° 801 ed ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta sull'obbligo tributario; i due procedimenti non sono tra loro commensurabili.

Art. 15.00.
Dimensione minima degli alloggi da realizzare negli ambiti di trasformazione ai fini residenziali

15.01. In ogni intervento edilizio eseguito con titolo abilitativo diretto, in attuazione a piani esecutivi comunque denominati, che contempli una destinazione d'uso residenziale, anche solo parziale, si dovrà prevedere che la quota dell'80% del numero complessivo degli alloggi in programma abbia una superficie utile residenziale non inferiore a mq. 60,00.
Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a mq. 60,00.

15.02. La superficie utile residenziale verrà conteggiata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.

15.03. La determinazione del numero di alloggi da realizzare, conformemente alla presente norma, viene effettuata arrotondando per eccesso il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi in programma per la quota dell'80%.

15.04. La presente norma non trova applicazione nei seguenti casi:

- *intervento di edilizia pubblica e/o convenzionata solo se finalizzata a scopi sociali e/o di interesse collettivo;*
- *intervento ai fini residenziali non superiore a tre alloggi.*

---

[13] di norma non sono ammessi piani utilizzati interrati, mentre per i piani seminterrati l'edificazione è subordinata alla relazione geologica per la verifica della falda con adeguata indagine geologica, purchè in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

[14] fatta salva la verifica di compatibilità della falda con adeguata indagine geologica, purchè in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

Art. 16.00.
Tipologie delle recinzioni

Le aree private fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate nel rispetto dell'allineamento esistente consecutivo. Le recinzioni delle aree private non aperte al percorso pubblico devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. La P.A. può chiedere al proprietario la modificazione della recinzione per motivi di sicurezza e di decoro. Si rimanda al PdR per la definizione specifica delle tipologie applicabili.

Art. 17.00.
Strumenti di attuazione del P.G.T.

17.01. Negli ambiti dove è obbligatorio un Piano di Attuazione (P.A.), l'approvazione dei progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano riferito obbligatoriamente almeno all'unità urbanistica minima, se individuata negli elaborati grafici del P.G.T..

17.02. Le modalità di adozione ed approvazione dei Piani di Attuazione del P.G.T. sono quelle prescritte dalle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché, se del caso ricorrente, in conformità al combinato disposto dell'Art. 27 comma 5 della Legge 01.08.2002 n° 166[15].

17.03. L'autorizzazione dei Piani Attuativi è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, della convenzione prevista dall'art. 46 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

17.04. Gli strumenti di attuazione del P.G.T. sono:

a) piani particolareggiati *(**P.P.** - ex L. 17.08.1942 n° 1150 e L. 22.10.1971 n° 865)*;

b) piano esecutivo convenzionato *(**P.E.** – art. 12 c. 1, c. 4 e c. 5 della L.R. n° 12/2005)* così come definito : *di iniziativa privata e convenzionato, agente nell'ambito individuato (Unità di Attuazione) e perimetrato nelle tavole del P.G.T. ed in cui ambito è prevista l'approvazione di detto piano preventivo al fine dell'utilizzo diretto di un comparto edificato e/o parzialmente edificato, ricadente al di fuori della "zona di recupero", anche attraverso la definizione di un nuovo assetto plani-volumetrico, ancorché costituente un intervento di ristrutturazione urbanistica[16], purché nel rispetto degli indici o del volume assegnato dal DdP o dal PdR mediante specifica "scheda guida" corrispondente; nella Unità di Attuazione così perimetrata, l'intervento urbanistico attuativo del "P.E." può coincidere interamente con essa, ovvero possono essere individuati più sub-ambiti di "P.E.", comprendenti edifici ed aree libere, purchè costituenti sub-comparti omogenei; l'individuazione degli ambiti all'interno della Unità di Attuazione è definita già dal P.G.T., ovvero dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, per propria iniziativa di pubblica utilità ovvero su richiesta di uno o più proprietari privati. Il "Piano Esecutivo", così definito, è tuttavia assimilato al "Piano di Recupero" per quanto attiene la sua procedura di adozione, approvazione ed attuazione;*

c) piani di recupero *(**P.R.** - ex L. 05.08.1978 n° 457)*;

d) piani di lottizzazione convenzionati *(**P.L.** - ex L. 17.08.1942 n° 1150)*;

e) piani di lottizzazione d'ufficio *(**P.L.U.** - ex L. 17.08.1942 n° 1150)*;

f) piani di zona per l'edilizia economica-popolare *(**P.E.E.P.** - ex L. 18.04.1962 n° 167)*;

g) piani per insediamenti produttivi *(**P.I.P.** - ex L. 22.10.1971 n° 865)*;

h) programmi integrati di intervento *(**P.I.I.** - ex L. 17.02.1992 n° 179 e L.R. 11.03.2005 n° 12)*; *[nota "**a**"]*

i) permesso di costruire convenzionato, ovvero D.I.A. convenzionata
*(**PdC/DIA** - ex art. 10 c. 2, art. 42 c. 4 ed art. 46 c. 1, della L.R. 11.03.2005 n° 12)*

---

[15] *art. 27 c. 5 L. n. 166/77 : Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permute di altre proprietà immobiliari site nel comune.*

[16] ristrutturazione urbanistica e/o trasformazione urbanistica, ai sensi dell'art. 27 c. 1 let. e) ed f) e dell'art. 33 c. 1, della L.R. n° 12/2005.

Art. 18.00.
Attuazione del P.I.I. - Vantaggio pubblico
Requisiti edilizio-urbanistico-architettonici di confort ambientale
obbligatori per i fabbricati previsti nel P.I.I.

18.01. Ogni Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**) deve documentare e quantificare il ***vantaggio pubblico*** integrativo "dovuto" alla collettività da parte del proponente il P.I.I. stesso.

Tale quantificazione prevede differenti entità in relazione all'intervento/i proposto/i, al fine della acquisizione dei diritti edificatori assegnati ad ogni ambito[17], come espressamente qui riportato :

a) cessione e/o monetizzazione del **25%** della superficie territoriale del comparto, o porzione di esso, per aree aventi **destinazione al commeriale, a servizi, al terziario**;

b) cessione e/o monetizzazione del **18%** della superficie territoriale del comparto, o porzione di esso, per le proposte di P.I.I. con destinazione finale a **prevalenza residenziale**;

c) cessione e/o monetizzazione del **10%** della superficie territoriale del comparto, o porzione di esso, per le proposte di P.I.I. con destinazione finale a **prevalenza produttiva;**

= dalla quantificazione dell'entità di superficie da cedere e/o monetizzare potrà essere dedotta l'equivalente superficie fondiaria acquisita mediante i "bonus urbanistici" (S.l.p. : l.f.);

ovvero*, per le richieste di incremento dell'indice fondiario (**l.f.**)*

= compensazione attuativa, con **realizzazione di opere pubbliche** ai sensi della normativa vigente in materia, calcolata sull'incremento (I.V.) tra il valore fondiario (V.1) del suolo allo stato post esecutivo ed il valore fondiario (V.0) del suolo allo stato ante esecutivo, come segue:

- I.V. = V.1 – V.0 x 20,00% per le proposte con incremento sino al 10% sull'I.f.
- I.V. = V.1 – V.0 x 25,00% per le proposte con incremento sino al 15% sull'I.f.
- I.V. = V.1 – V.O x 30,00% per le proposte con incremento sino al 20% sull'I.f.

18.02. La **cessione** si applica generalmente su aree libere, ovvero indicate dall'Amministrazione Comunale. La **monetizzazione** avviene con l'applicazione del parametro aggiornabile di **60,00 €/mq.** alla parte di area sopra definita. (*Risulta evidente come nel caso l'Amministrazione Comunale approvi la cessione delle aree quale vantaggio pubblico, NON si provvederà alla relativa monetizzazione*).

La **compensazione attuativa** (realizzazione di opere pubbliche) avviene con l'applicazione del parametro aggiornabile non inferiore a **60,00 €/mc.** per il valore "V.1" e non inferiore a **20,00 €/mc.** per il valore "V.0". La possibilità della cessione, della monetizzazione, della compensazione attuativa, è consentita dall'insindacabile univoca scelta dell'Amministrazione Comunale che alternativamente tra esse, ovvero congiuntamente tra esse, può definirne l'applicazione. L'entità del vantaggio pubblico viene intesa quale **valore minimo** con possibile "negoziazione" tra le parti. Il vantaggio pubblico risulta comunque elemento integrativo rispetto agli oneri e cessioni previste per legge in relazione ai singoli interventi edilizi proposti.

18.03. Ogni **P.I.I.** deve rispettare i seguenti requisiti edilizio-urbanistico-architettonici di confort ambientale, obbligatori per i fabbricati previsti nel P.I.I. stesso e per i casi ricorrenti :

- Posti auto in n. 1 per ogni u.a., con obbligo di reperire gli spazi al piano terra *(senza aumento di altezza complessiva del fabbricato)* all'interno della proiezione dell'edificio; nel caso di posti auto nel sottosuolo esterno alla proiezione dell'edificio, obbligo di realizzare giardino pensile.
- Orientamento degli edifici residenziali in prevalenza con facciate a soleggiamento di maggior durata, ancorché disposte in asse eliotermico [18];
- Obbligo di disporre nei singoli regolamenti condominiali/rogiti disposizioni conformi in termini di installazione tende, zanzariere, impianti di condizionamento, schermature vegetali, ecc..
- Obbligo di differenziare con variazioni cromatiche, di finiture ed architettoniche, i singoli fabbricati residenziali nel caso il P.I.I. ne preveda la costruzione in numero superiore a 3.
- Obbligo di razionalizzare gli spazi destinati ad abitazione evitando u.a. di superficie utile inferiore a 40 mq. *(per evitare la realizzazione di assembramenti di fabbricati formati da una moltitudine di monolocali)*.
- In caso di giardini privati, obbligo di realizzare preventivamente adeguate ed opportune canne fumarie *(conformi alle norme per l'esalazione dei fumi)* per l'installazione di futuri barbecue e di "casette attrezzi" conformi alle disposizioni vigenti in termini di distanze ed indici.
- Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da intraprendere, si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di protezione dell'ambiente in riferimento all'emissione di odori, rumori, fumi e polveri, di attingimento ed uso dell'acqua ed alla raccolta e smaltimento, con eventuale trattamento, delle acque reflue e di prima pioggia – con riferimento ai regolamenti regionali n 2, 3 e 4 del 24 marzo 2006 – come trovano applicazione, se del caso, le disposizioni vigenti in materia di valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.).

---

[17] gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP non determinano effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo del P.I.I. sono acquisiti i diritti edificatori, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico";

[18] il sole definisce un asse che si discosta dalla "geografia umana" : l'asse eliotermico che, inclinato di 18° rispetto all'asse N/ S, rappresenta l'asse per il miglior irraggiamento solare stesso.

Art. 19.00.
Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del P.G.T.

17.01. Il Documento di Piano e le relative varianti ai sensi della Direttiva 2001/42 CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio. Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.

17.02. Nel rapporto ambientale sono inoltre riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P.G.T. nella fase di gestione e attuazione, per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

==========

[nota "a"] all'art. 17.00. –

Con l'approvazione della L.R. n° 12/2005 - "per il governo del territorio" - che elegge il Programma Integrato di Intervento a metodo prioritario di attuazione delle politiche urbanistiche comunali, vengono ribaditi i fini di tali interventi e l'attivazione del P.I.I. stesso è affidata a quanto disposto dagli artt. 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 e 94, Capo I, Titolo VI, della citata legge.

Tali programmi dovranno configurarsi come un complesso di azioni mirate alla riqualificazione del tessuto edilizio, urbanistico e ambientale del territorio comunale ed altresì attuare gli indirizzi strategici dichiarati dall'Amministrazione comunale, in coordinamento con la pianificazione territoriale provinciale.

Altrettanto importante risulta l'aspetto riguardante il/i soggetto/i che possono rendersi promotori di un Programma Integrato di Intervento : il comma 3 dell'art. 87 della L.R. n° 12/2005 prevede che l'avvio di un P.I.I. possa avvenire con il concorso di più soggetti, operatori e risorse finanziarie, sia pubbliche che private; si vuole in questo caso evidenziare l'importanza relativa al coinvolgimento dell'ambito privato chiamato, allo stesso livello della sfera pubblica, a dar corso alle trasformazioni incentrate sui processi di riqualificazione urbana e ambientale.

N.T._ Piano delle Regole

TITOLO I° – Norme generali di attuazione del Piano delle Regole

Art. 1.00.
Contenuti del Piano delle Regole

1.01. Le parti del territorio comunale soggette alla disciplina del PdR sono le seguenti :

- *gli ambiti del tessuto urbano consolidato, compresi i nuclei di antica formazione;*
- *gli interventi negli ambiti di completamento dei piani esecutivi eventualmente in corso;*
- *le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, compresi gli edifici non più adibiti all'attività agricola;*
- *le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ricomprese nella fascia "C" del PA.I.;*
- *le aree di valore paesaggistico – ambientale comunque individuate;*
- *le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.*

1.02. Le previsioni contenute nella **Tavola delle Determinazioni di Piano – schede guida** e nelle **Norme Tecniche** del **Documento di Piano**, relative agli ambiti di trasformazione, siano essi a fini residenziali che produttivi, riguardanti le destinazioni d'uso ammesse e vietate, la capacità edificatoria degli ambiti, i minimi di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito, le modalità di pianificazione attuativa, le prescrizioni particolari e le indicazioni per l'utilizzo dei *bonus urbanistici*, sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni delle seguenti norme del PdR.

1.03. Le indicazioni e le prescrizioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 2.00.
Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

2.01. Il PdR recepisce l'intera normativa sovraordinata del pertinente **P.T.C.P.**, ancorché la sua specifica normativa che stabilisce la prevalenza della norma stessa sulle norme locali, nonché la normativa sovraordinata del **PARCO Regionale dell'Oglio Sud** che stabilisce la prevalenza della Normativa del Parco sulle norme locali; ***pertanto la parte del territorio comunale interna al perimetro del Parco dell'Oglio Sud è soggetta alla specifica normativa del Parco medesimo***.

2.02. La perimetrazione dell'area del territorio comunale interna al perimetro del Parco dell'Oglio Sud, nonché l'individuazione delle Zone "SIC" e "ZPS" e della Riserva Naturale "le bine" sono indicate nell'elaborato "**sistema dei vincoli**". La perimetrazione dell'area del territorio comunale interna al perimetro delle fascie "**A** – **B** – **C**" del P.A.I. è indicata nell'elaborato "**sistema dei vincoli**".

2.03. Gli interventi di trasformazione edilizia e dei suoli nell'intera area del **Parco dell'Oglio Sud** devono ottenere preventivamente l'***Autorizzazione Paesaggistica***; ottenuta l'Autorizzazione Paesag-gistica si potrà inoltrare ai competenti organi comunali la richiesta di Permesso di Costruire oppure, per gli interventi previsti, la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.). Il Comune, attraverso i propri organi, valuterà l'istanza inoltrata e disporrà i provvedimenti conseguenti.

2.04. Il PdR recepisce l'intera normativa sovraordinata del pertinente **P.A.I.** (*Piano di Assetto Idroge-ologico*); è pertanto stabilita la prevalenza di tale normativa sulle norme locali.

2.05. Il PdR recepisce l'intero ambito dell'area soggetta a vincolo archeologico ponendola tra le "aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica; tale ambito è indicato nell'elaborato "**sistema dei vincoli**".

2.06. Il PdR recepisce ogni altro contenuto prescrittivo indicato nell'elaborato "**sistema dei vincoli**", nonché indicato nell'**Art. 1.04.** del DdP.

2.07. Il PdR recepisce l'**art. 4 comma 1 let. h)** della **Legge Quadro 22.02.2001 n° 36 e l'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003**, nonchè il **D.M. 29..05.2008** Ministero dell'Ambiente e determina un corridoio posto a fascia di rispetto ed entro il quale non possono essere edificati fabbricati di qualsiasi natura, ad eccezione dei manufatti a servizio della linea dei conduttori elettrici stessi.

2.08. *Il PdR recepisce i contenuti dell'art. 16.7 della Normativa P.T.C.P. per la tutela, sino ad un intorno di m. 20, delle aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di 1° e 2° livello indicati nell'Elaborato D – carta tutele e salvaguardie – P.T.C.P...*

2.10. *Il PdR recepisce i contenuti dell'art. 16.4 della Normativa P.T.C.P. per la tutela delle scarpate morfologiche (vedi tavola dei vincoli)*

2.11. *Il PdR riconosce il Fiume Oglio quale corso d'acqua pubblica del reticolo idrico principale.*

2.12. *Il PdR recepisce i contenuti dell'art. 10 e 19 della Normativa P.T.C.P. per la tutela dei tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale (vedi tavola dei vincoli)*

Art. 3.00.
Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri atti del P.G.T.

3.01. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12, così come modificata dalla L.R. 14.03.2008 n° 4, il P.G.T. è reso in un unico atto determinante i contenuti e le azioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Art. 4.00.
Definizione dei parametri e degli indici edilizi

4.01. In ottemperanza **all'art. 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano** si intendono qui riportati i medesimi parametri e gli indici edilizi di riferimento da rispettare negli interventi edilizi contemplati dal Piano delle Regole.

4.02. Negli articoli successivi vengono indicati i parametri e gli indici edilizi assegnati ad ogni comparto in cui è stato suddiviso il tessuto urbano consolidato, sia a destinazione residenziale sia produttiva, nonché alle aree per l'esercizio dell'attività' agricola, agli edifici insistenti nelle aree agricole e non più adibiti all'attività agricola.

4.03. Ai fini della determinazione del "*contributo di costruzione*", (*Art. 43 della L.R. n° 12/2005*) si specifica che non sussiste alcuna relazione tra la verifica della **S.l.p.** e la determinazione della **S.u./S.c.,** in quanto la **S.l.p.** è considerata ai soli aspetti degli indici edilizio-urbanistici, mentre la **S.u./S.c.** è applicabile ai soli aspetti del **D.M. 10.05.1977 n° 801** ed ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta sull'obbligo tributario; i due procedimenti non sono tra loro commensurabili.

Art. 5.00.
Destinazioni d'uso

5.01. Il PdR, ai sensi dell'art. *10-bis* della L.R. n° 12/2005 indica nei successivi articoli e per ogni ambito in cui è suddiviso il territorio comunale rimesso alla sua potestà, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

5.02. Al fine della prevalente applicazione dell'art. 51 "disciplina urbanistica" della L. R. n° 12/2005, si definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili e quelle escluse negli ambiti individuati dal PdR.

5.03. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, purché la nuova destinazione non rientri tra quelle non ammesse per l'ambito dell'intervento. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la superficie delle aree a servizi, anche con monetizzazione.

5.04. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi può determinare quali sono i mutamenti della destinazione d'uso di aree o di edifici che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

5.05. In ottemperanza all'Art. 13 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, si riportano le definizioni delle destinazioni d'uso :

5.06. <u>Definizione delle destinazioni d'uso</u> :

a) **Residenziale :** comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza). Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) **Attività agricola :** comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.

c) **Attività Produttiva :** comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali ed artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, per il titolare o per il custode, può essere realizzata con un volume massimo di mc. 400,00 per ogni lotto.

d) **Artigianato di servizio :** comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1^ classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n° 1265/1934.

e) **Attività terziarie** : rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze. Le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

***f)* Attività commerciali** : rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq. 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a servizi per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : [19]

Le previsioni di carattere commerciale e le relative superfici di vendita si distinguono nelle seguenti tipologie:

- **e)** **Esercizi di Vicinato** **[ESV] –** insediamenti con superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- **f)** **Medie Strutture di Vendita** **[MSV] –** insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 150 e non superiore a mq. 1.500;
- **g)** **Grandi Strutture di Vendita** **[GSV] –** insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500;
- **h)** **Centro Commerciale** **[CCC] –** insediamento costituito da medie e grandi strutture di vendita nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale é la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio si distinguono inoltre nei seguenti settori merceologici:

a) alimentare / non alimentare / misto.

= ***definizione della superficie di vendita e criteri di misurazione***

Le superfici di vendita si definiscono e si misurano così come di seguito :

- **f)** la superficie di vendita (S.d.v.) é tutta l'area destinata all'esercizio di attività di vendita, misurata al netto delle murature e dei pilastri e comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate all'attività;
- **g)** non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'eventuale superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce acquistata e che sia posta al di là della barriera casse, ove esistente;
- **h)** la superficie di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, chiaramente individuabile, separata e delimitata con fissa e riconoscibile soluzione di continuità rispetto a quella di eventuali altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile usufruire od accedere direttamente ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di uscita dal singolo esercizio;
- **i)** l'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della S.l.p. alla superficie di vendita);
- **j)** nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (nella misura di 1/8 della S.l.p.);

f.2) Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione :

rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia ed, in particolare, in conformità alla L.R. 05.10.2004 n° 24 e s.m.i.. *[vedi la norma specifica al successivo Art. 36.00.]*

5.07. Nei documenti da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo, oppure per l'approvazione del Piano Esecutivo (*ove previsto*) per le trasformazioni edilizie, devono essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici in programma e deve essere dimostrata la loro compatibilità con le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso non ammesse per la zona oggetto dell'intervento. Nelle convenzioni dei piani attuativi e negli atti d'obbligo unilaterali, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi, deve essere previsto l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso in programma.

[19] vedi specifica normativa nel successivo **Art. 24**, in merito alla "*disciplina del commercio*"

Art. 6.00.
Aree di pertinenza

6.01. L'area di pertinenza di un edificio esistente è quella su cui insiste l'edificio medesimo, corrispondente al mappale indicato nei fogli del Catasto, conservati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per gli edifici di nuova costruzione l'area di pertinenza è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione fondiaria (I.u.f.). Nel caso di piani attuativi l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione territoriale (I.u.t.).

6.02. Gli elaborati tecnici per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, siano esse per nuove costruzioni, per ampliamenti o per ristrutturazioni o risanamento conservati e manutentivo di edifici esistenti, devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura lineare del lotto, riportante la firma di un professionista abilitato e della proprietà dell'area.

6.03. L'area di pertinenza è considerata satura quando risultino costruiti edifici per un volume (V) oppure per una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) uguale al massimo consentito dal PdR per l'ambito di riferimento. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del PdR oppure realizzati nella sua attuazione potranno essere ulteriormente conteggiate, per nuove costruzioni o per ampliamenti, solo se non risultano sature secondo il sistema di calcolo di cui al successivo punto 6.04.

6.04. Nel caso in cui l'area di pertinenza di un edificio non fosse desumibile da documentazione con valore formale (*estratto catastale o planimetria asseverata da professionista e dalla proprietà*), viene assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione del terreno necessaria per edificare l'edificio medesimo in base all'applicazione dei parametri edilizi di utilizzo assegnati alla zona di riferimento.

6.05. E' consentito il trasferimento dei diritti edificatori (*volumetrici o di superficie realizzabile*) all'interno degli ambiti omogenei riconosciuti, e cioè negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva e delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola. Il trasferimento dei diritti edificatori viene regolato da atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente e deve essere presentato al Comune prima del perfezionamento del titolo abilitativo ad eseguire i lavori in programma.

Art. 7.00.
Parcheggi pertinenziali

7.01. Negli interventi edilizi, ai fini residenziali, di nuove costruzioni o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento di edifici e cambi di destinazione funzionale, si devono prevedere spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli nella misura di mq. 1,00 ogni mc. 10 di volume residenziale previsto. Nel caso di ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso si considera il solo volume in ampliamento o in cambio di destinazione.

7.02. Negli interventi edilizi, non a carattere residenziale, in caso di nuove costruzioni e/o ricostruzioni di edifici esistenti è imposta la seguente dotazione di posteggi pertinenziali :

- ***a)*** uffici ed edifici commerciali: almeno il 50% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata a parcheggio;
- ***b)*** negozi e magazzini di vendita: almeno il 50% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata a parcheggio;
- ***c)*** laboratori artigianali, depositi commerciali e stabilimenti industriali: almeno il 10% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali insediamenti dovrà essere adibito a parcheggio;
- ***d)*** bar, ristoranti, alberghi e simili: almeno 5 mq. per ogni persona che può utilizzare contemporaneamente la struttura *(numero posti a sedere, posti letto, ecc.)* dovrà essere destinata a parcheggio.

7.03. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel caso di dimostrata impossibilità a reperire adeguate aree private e/o pubbliche, le superfici, di cui alle lettere ***a)***, ***b)***, ***d)*** destinate a parcheggio, sono ridotte a metà, ovvero, nel Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**), possono essere ulteriormente ridotte al 25% previa "monetizzazione" al Comune della superficie corrispondente alla mancata realizzazione.

7.04. I parcheggi ad uso pubblico devono avere distinti al loro interno le corsie di accesso dagli stalli di sosta.

7.05. L'edificazione di posti auto per parcheggi e garages[20] è disciplinata dalla normativa nazionale di cui alla Legge n° 122/89 e successive modificazioni, nonché dalla prevalente intera normativa di cui alla L.R. n° 12/05 Titolo IV Capo II.

7.06. I posti auto, i parcheggi e le autorimesse private previsti dalla legge e dalle norme di attuazione del P.G.T. possono essere realizzati:

a) *nei piani scantinati o seminterrati [21], o piani terreni di edifici;*
b) *nel piano porticato limitatamente alla definizione di "posto auto";*
c) *su area libera, nei cortili e in giardini con espresso divieto di sistemarvi box in lamiera.*

7.07. Le superfici dei parcheggi di pertinenza, quindi, possono essere individuate sia entro terra che fuori terra e possono essere reperite anche esternamente al lotto su cui insiste il fabbricato di cui sono pertinenza, in questo caso il vincolo di pertinenza deve essere costituito con atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari.

7.08. Fatta salva la possibile applicazione del combinato disposto sia della Legge n° 122/89 e sia della L.R. n° 12/05, nel nucleo di antica formazione (**N.A.F.**), anche al di fuori degli ambiti e degli interventi di Piano di Recupero, nel rispetto del Codice Civile e dei diritti di terzi e del Codice della Strada, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona[22], è comunque consentita a titolo gratuito:

a) *l'edificazione di autorimesse[23] sull'area pertinenziale libera esterna al fabbricato principale di abitazione, limitatamente alla realizzazione proporzionale[24] in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. del volume residenziale cui il garage è riferito;*

b) *l'edificazione[25] di autorimessa, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona, non assoggettata alla verifica plani-volumetrica, a condizione che l'altezza media utile interna non sia superiore a m. 2,40 e la superficie lorda d'uso non sia superiore a mq. 18,00.*

In ogni caso, con specifico atto di vincolo e di destinazione, assoggettato a registrazione e trascrizione, deve essere individuata l'Unità Immobiliare cui la singola autorimessa ne costituisce accessorio pertinenziale; l'atto di vincolo deve altresì contenere l'impegno al versamento dell'equivalente contributo commisurato al costo di costruzione (*ex art. 3 L. n° 10/77*) deteminato alla data del caso di successivo accorpamento dell'asservita Unità Immobiliare con un'altra già dotata di autorimessa e comunque il contributo non potrà essere inferiore all'importo di € 516,50.

Art. 8.00.
Definizioni degli interventi edilizi

8.01. La definizione degli interventi edilizi è regolata dall'Art. 27 *(Definizioni degli interventi edilizi)* della L.R. n° 12/2005 ed è a tutti gli effetti prevalente rispetto a quanto altro indicato.

8.02. Al solo fine della corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, la ristrutturazione dei fabbricati esistenti eseguita tramite demolizione e ricostruzione, anche sull'area di sedime del vecchio fabbricato, è considerata come nuova costruzione.

Art. 9.00.
Modalità di attuazione del Piano delle Regole

9.01. Il Piano delle Regole (PdR) si attua tramite:

- *Titolo abilitativo diretto e cioè Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, secondo la casistica prevista dalla vigente legislazione regionale in materia;*
- *Permesso di Costruire Convenzionato;*
- *Piano Esecutivo, ovvero Piano di Recupero.*

---

[20] autorimesse private.
[21] fatta salva la verifica della falda e compatibilmente alle prescrizioni dettate dallo studio geologico.
[22] in muratura intonacata, tetto a due o più falde in pendenza, manto in coppi, serramenti in legno,
[23] deve intendersi consentita una autorimessa ogni unità immobiliare di abitazione di cui ne è priva.
[24] assoggettata alla verifica plani-volumetrica .
[25] a Piano Seminterrato o tutto Piano Terra, sull'area pertinenziale del fabbricato principale.

9.02. Il titolo abilitativo diretto (*Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività*) è utilizzabile per opere edilizie riguardanti la nuova costruzione di singole unità immobiliari e/o bifamigliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di singole unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici con più unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, a condizione che la ristrutturazione e/o l'ampliamento non preveda cambi di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente, valutata per ogni destinazione d'uso presente nell'immobile.

9.03. Il **Permesso di Costruire Convenzionato** è richiesto per interventi edilizi di nuova costruzione con più di due unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali ed in tutte le ristrutturazioni ed ampliamenti che prevedano un cambio di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente ed in qualsiasi operazione edilizia che preveda un maggior peso insediativo rispetto alla situazione preesistente e che comporti un aumento ovvero una variazione nel fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'atto unilaterale d'obbligo stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere, monetizzare e/o realizzare a favore del Comune.

9.04. La volumetria realizzabile all'interno di ciascun Piano Esecutivo si ottiene applicando alla superficie fondiaria, delle aree di pertinenza dello stesso, l'indice volumetrico assegnato al comparto in cui queste ricadono, oppure è pari alla volumetria esistente solo nel caso quest'ultima sia superiore a quella ottenuta con il calcolo secondo il metodo precedente.

9.05. I Piani Esecutivi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti posso essere attuati anche per iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o di promuovere direttamente, in assenza dell'azione del privato, piani attuativi ogni qualvolta la situazione igienico – statica e la conformazione morfologica dell'immobile, o degli immobili, lo richieda.

9.06. L'attivazione del Piano Esecutivo prevede sempre la cessione al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero pertinente monetizzazione. L'atto di convenzione, ovvero unilaterale d'obbligo, stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere, monetizzare e/o realizzare a favore del Comune.

9.07. I Piani Esecutivi o i Permessi di Costruire Convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. La suddivisione in più stralci del piano esecutivo è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- *la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte del piano e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno;*

Art. 10.00.
Salvaguardia dell'ambiente

10.01. Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da intraprendere in attuazione al PdR si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di protezione dell'ambiente in riferimento all'emissione di odori, rumori, fumi e polveri, di attingimento ed uso dell'acqua ed alla raccolta e smaltimento, con eventuale trattamento, delle acque reflue e di prima pioggia – con riferimento ai regolamenti regionali n 2, 3 e 4 del 24 marzo 2006 – come trovano applicazione, se del caso, le disposizioni vigenti in materia di valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.).

10.02. Per tutti gli interventi edilizi e/o urbanistici previsti su aree precedentemente utilizzate per attività produttive (*del settore primario e secondario*) o di deposito con presenza di materiali e/o sostanze dichiarate pericolose, il proponente l'intervento deve presentare, con la documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, un'indagine sulla qualità del suolo e del sottosuolo condotta prelevando campioni del terreno, a varie profondità, da esaminare chimicamente al fine di accertare la compatibilità della qualità del suolo con la nuova destinazione funzionale, con riferimento alle disposizione contenute nel D.Lgs. n° 152 del 2006. L'indagine deve essere sottoposta al parere dell'A.R.P.A. – Dipartimento di Cremona.

Art. 11.00.
Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano

11.01. Il PdR si propone la salvaguardia del paesaggio del tessuto urbano consolidato definendo le caratteristiche tipologiche da rispettare negli interventi edilizi sia per le nuove costruzioni, là dove consentite, sia per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e modifiche degli edifici esistenti, per ogni ambito in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato. La normativa di riferimento viene riportata nel successivo **"Titolo II – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano"**.

11.02. Il PdR inoltre si propone la riqualificazione del paesaggio urbano attraverso l'istituto dell'incentivazione *(vedi successivo Art. 15)* che si estrinseca con la concessione di *"bonus urbanistici",* ossia maggiori diritti edificatori da riconoscere agli interventi ricompresi in Piani Attuativi comunque denominati (*P.R., P.L., P.E., PdZ, ecc.*) o dei Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione urbana e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruitivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo.

11.03. La presentazione della richiesta di Piano Attuativo (*ovvero PdiC convenzionato/D.I.A. convenzionata*) deve essere preceduta dalla domanda di "**inizio della procedura**", nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i *bonus urbanistici* e per quali tipologie di *bonus* e relativi massimali. A tale scopo alla documentazione di inizio della procedura dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale – paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione paesistica interna e nell'intorno dell'area in attuazione e delle opere di riqualificazione urbana delle aree pubbliche esterne all'area dell'intervento che si intendono effettuare. La relazione ambientale – paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità ai *"bonus urbanistici",* che l'entità degli stessi, in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste. In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai "*bonus urbanistici"*. La convenzione urbanistica del Piano Attuativo o l'Atto Unilaterale d'Obbligo, in caso di Permesso di Costruire /D.I.A. Convenzionato/a, regoleranno anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione sia come entità della garanzia fidejussoria.

11.04. Nel successivo Art. 15 – Incentivazione vengono indicate le categorie dei "*bonus urbanistici"* ammessi all'istituto dell'incentivazione ed i massimali di *bonus* che possono essere concessi per ogni tipologia di qualità ambientale e riqualificazione paesistica prevista ed ammessa ai "*bonus urbanistici"*.

Art. 12.00.
Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio rurale

(in attuazione dei criteri di cui al Piano Paesaggistico Regionale e dei procedimenti per l'esame paesistico dei progetti,)

12.01. Il PdR si propone la salvaguardia del paesaggio rurale individuandone gli elementi costitutivi nella teoria dei campi coltivati con i loro vari colori, nell' intrecciarsi delle rogge e dei fossati con la loro residua vegetazione ripariale, nello svilupparsi delle strade poderali (*vicinali e consorziali*) e nelle emergenze del costruito. Il PdR recepisce lo **Studio di Analisi del Paesaggio** (art. 7.02. DdP) e lo riconosce quale elemento di riferimento nella fase dell'*esame paesistico dei progetti*.

12.02. Il PdR si propone anche la riqualificazione del paesaggio rurale individuando il patrimonio rurale storico, indicando le modalità di intervento ammesse e compatibili con lo sviluppo sostenibile. *(vedi anche P.T.C.P. - Allegato 6 – ricognizione del patrimonio edilizio agricolo; la normativa di riferimento al fine della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio rurale viene ricondotta alle prevalenti prescrizioni del P.T.C.P. e del P.T.R., vigenti)*

12.04. Al fine di incentivare la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, ad ogni iniziativa documentata e convenzionata con la P.A. *(il modello di convenzione sarà definito con apposito atto regolamentare della P.A.)*, saranno riconosciuti "bonus urbanistici", disponibili e/o commerciabili, nella seguente misura:

a) **I.f.** ***0.03 mq./mq.*** *ogni 808 mq. di area destinata per riqualificazione paesistica-ambientale e/o realizzazione di verde perimetrale, su aree e/o ambiti destinati all'agricoltura, proposti pubblici e/o privati.*

b) **I.f.** ***0.03 mq./mq.*** *ogni 100 m. lineari destinati a piantumazione di mitigazione ambientale, con filari arborati e/o siepi, a due file con sezione minima di m. 3,50.*

b) **I.f.** ***0.07 mq./mq.*** *ogni 200 m. lineari destinati a piantumazione di mitigazione ambientale, con filari arborati e/o siepi, a due file con sezione minima di m. 3,50.*

Art. 13.00.
Qualità del progetto edilizio.

13.01. Il PdR favorisce e sostiene la *qualità del progetto edilizio* che solleciti gli operatori del settore a costruire edifici con un alto standard di benessere abitativo, in grado di garantire coefficienti superiori a quelli stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di:

- *abbattimento dei rumori in ingresso, in uscita ed all'interno dell'edificio;*
- *utilizzo delle fonti energetiche alternative;*
- *contenimento dei consumi energetici.*

13.02. Il PdR si propone il miglioramento della qualità del progetto attraverso l'istituto dell'incentivazione, che si concretizza nella riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in programma a fronte della documentata qualità del progetto.

13.03. La qualità del progetto deve essere documentata, al momento della presentazione del titolo abilitativo ad eseguire le opere in programma, con relazioni tecniche specialistiche a firma di tecnici abilitati, campionatura dei materiali e relative certificazioni tecniche e viene infine certificata al momento della richiesta del permesso di agibilità con asseverazione da parte di tecnici abilitati, controfirmata dalla proprietà o dal richiedente del titolo abilitativo.

13.04. La qualità del progetto deve essenzialmente fare riferimento ai seguenti parametri assunti come minimo di qualità:

1) sostenibilità (*che riduca la produzione di rifiuti e impieghi materiale riciclato o prodotto localmente*);
2) materico (*impiego di materiali naturali, rinnovabili e locali, come ad esempio il legno*);
3) efficienza indoors (*spazi interni progettati in modo da consentire una parità del bilancio energetico e favorire il massimo del confort abitativo*);
4) efficienza idrica (*recupero dell'acqua mediante sistemi regolatori del flusso, nonché recupero dell'acqua piovana*)
5) innovazione/progettazione (*introduzione di innovazione o tecnologie costruttive migliori rispetto alla attuale pratica consolidata*);
6) efficienza energetica (utilizzo migliore dell'energia rinnovabile e locale finalizzata al contenimento dei consumi)

13.05. Nel successivo "Art. 15 – Incentivazione" vengono indicate le categorie delle *qualità del progetto* ammesse all'istituto dell'incentivazione ed i massimali di riduzione degli oneri di urbanizzazione che possono essere concessi per ogni tipologia di qualità del progetto prevista ed ammessa alla riduzione.

Art. 14.00.
Perequazione

14.01. Il PdR non utilizza l'istituto della "perequazione", per quanto di sua competenza. Il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato dal precedente **Art. 6.00. – Aree di pertinenza,** in specie al punto ***6.05. del PdR.***

Art. 15.00.
Incentivazione

15.01. L'istituto dell'incentivazione, con lo scopo di favorire la "*qualità del progetto",* ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale *"bonus urbanistico",* ossia maggiori diritti edificatori da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) e nei Permessi di Costruire (*ovvero D.I.A.*) convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruitivi, anche eseguiti in area limitrofa al Piano Attuativo.
- quale *"bonus economico",* ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione anche per interventi in esecuzione diretta del P.G.T., per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative *(riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche)*, di risparmio energetico e di isolamento acustico superiori al **20%** rispetto a quanto già stabilito dalle vigenti disposizione di legge nel momento della richiesta del Permesso di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

15.02. La tipologia dei bonus urbanistici e l'entità dell'incentivo volumetrico viene riportato nella seguente tabella :

tipologia del bonus	**incentivo vol.co**
per maggiore qualità ambientale interna all'area dell'intervento	max 3,00%
per riqualificazione paesistica interna e nell'intorno dell'area di intervento	max 5,00%
per riqualificazione urbana delle aree pubbliche esterne all'area dell'intervento	max 7,00%
per riqualificazione paesistica-ambientale e/o realizzazione di verde perimetrale, anche su nuova individuazione di aree e/o ambiti proposti pubblici e/o privati [26]	max. 10% ancorché commerciabile

L'istituto dell'incentivazione viene regolato dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o l'atto unilaterale d'obbligo, in caso di Permesso di Costruire/D.I.A. Convenzionato/a.

15.03. Il bonus economico viene riconosciuto al momento del pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione con i massimali di riduzione riportati nella seguente tabella:

categoria di qualità	**riduzione**
per maggiore inerzia acustica del manufatto edilizio in programma	max 3,00%
per utilizzo di fonti energetiche alternative nel manufatto edilizio in programma	max 5,00%
per maggiore inerzia termica del manufatto edilizio in programma	max 7,00%
per il rispetto di minimo 4 parametri di cui al precedente punto *13.04.*	max 8,00%

L'importo della somma in riduzione viene accantonato su un deposito bancario allo scopo attivato, con restituzione all'intestatario del titolo abilitativo, a suo avente causa, solo dopo l'esito positivo delle verifiche e contemporaneamente al Permesso di Agibilità.

Art. 16.00.
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano delle Regole

16.01. Le norme e le indicazioni contenute nello **Studio Geologico** del territorio comunale sono interamente recepite nel PdR; tali indicazioni e la pertinente normativa costituiscono azioni prevalenti.

Art. 17.00.
Individuazione del reticolo idrico minore e relativa normativa

17.01. Il PdR assume e recepisce l'**Individuazione del reticolo idrico minore (R.I.M.)** del territorio comunale considerandolo tuttavia ai soli fini urbanistici e quindi ne esclude le indicazioni contenute negli elaborati grafici e normativi indicati dallo stesso, rimandandone l'applicazione ad uno specifico successivo atto amministrativo.

17.02. Le distanze minime fissate per l'edificazione, a fascia inedificabile di protezione dei corsi d'acqua riconosciuti, non può essere inferiore a m. 10,00 riducibile a m. 4,00 nel centro edificato; in particolare per quanto riguarda la fascia di rispetto, se l'estensione è diversamente indicata negli elaborati tecnici del PdR, e maggiore di m. 10, la distanza, così indicata negli elaborati, prevale in quanto superiore come dimensione.

---

[26] = **per riqualificazione paesistica-ambientale, si intende** :

- promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attravesro riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema poderale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

= per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sanbuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

Art. 18.00.
Commissione per il paesaggio

18.01. E' facoltà della P.A. procedere alla costituzione della **Commissione per il Paesaggio**, istituita ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n° 12/2005, nonché regolamentata con apposito e successivo atto interno.

Art. 19.00.
Beni ed Immobili assoggettati a tutela

19.01. Sono assoggettati a tutela i beni ambientali archeologici e culturali, nonché gli immobili di valore storico, artistico e monumentale identificati con adeguata simbologia a scala comunale.

19.02. Nelle tavole del P.G.T. sono indicati, con specifico riferimento, gli immobili sottoposti a vincolo e per ogni immobile viene riportata la tipologia del vincolo; per tali immobili sono consentite solamente le opere preventivamente autorizzate dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti.

19.03. Nelle tavole del P.G.T. sono indicati, con specifico riferimento e sottoposti a vincolo, gli edifici e/o le aree a valore ambientale-architettonico ricompresi nel nucleo di antica formazione o ad esso esterni e per ogni immobile viene riportata la tipologia del vincolo di P.G.T.; per tali immobili sono consentite unicamente le opere indicate nel successivo **Art. 39 – I nuclei di antica formazione** (**N.A.F.**), di cui alle presenti norme, secondo il grado di valore ambientale e/o architettonico degli stessi.

Art. 20.00.
Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

(in attuazione dei criteri e procedure di cui al P.T.R. ed in ispecie al Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009, nonché della Normativa del P.T.C.P. prevalente)

20.01. Il PdR fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi sia in riferimento al paesaggio urbano che al paesaggio rurale. Il PdR recepisce lo **Studio di Analisi del Paesaggio** (art. 7.02. DdP) e lo riconosce quale elemento di riferimento nella fase dell'*esame paesistico dei progetti*

20.02. Le norme del PdR contengono prescrizioni con effetto diretto sulla progettazione dei manufatti edilizi e la sistemazione dei terreni agricoli che tengono conto del contesto in cui si opera determinando, per gli interventi ammessi, una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici dell'intorno.

Art. 21.00.
Valutazione paesaggistica dei progetti
- esame dell'impatto paesistico dei progetti -

(in attuazione dei criteri e procedure di cui all'art. 35 e seguenti delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla alla D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009, nonché in ordine ai criteri ed adempimenti previsti dalla D.G.R. n° 7/11045 del 08.11.2002 ed ancorché dalla D.G.R. n° 8/2121 del 15.03.2006)

21.01. Per tutto il territorio comunale, i progetti riferiti ai **Piani Attuativi**, comunque denominati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici (*nel caso di P.R.*), sono soggetti all'esame e valutazione paesaggistica per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno. Sono escluse dall'esame paesaggistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.

21.02. Sono altresì soggetti all'esame dell'impatto paesistico, per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno, i progetti, assentiti con singolo Permesso di Costruire/D.I.A., che riguardino interventi[27] di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia sottoposta a demolizione e ricostruzione, recupero dei sottotetti. Sono invece esclusi dall'esame dell'impatto paesistico, nel territorio comunale all'esterno del Parco dell'Oglio Sud, gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano una singola **U.I.** contenuta nella volumetria sino a **mc. 400,00**, purchè l'intervento in progetto non modifichi la sagoma ed i fronti. Sono altresì esclusi dall'esame dell'impatto paesistico, nel territorio comunale all'esterno del Parco dell'Oglio Sud, gli interventi di qualsiasi natura che interessano locali

[27] di qualsiasi destinazione d'uso (*rurale, residenziale, commerciale, terziario e produttivo*)

accessori e pertinenziali (*di qualsiasi destinazione d'uso*), o parti di essi, occupanti una superficie coperta inferiore a **mq. 80,00**, ovvero un volume inferiore a **mc. 240,00**, nonché sono altresì escluse le recinzioni, da realizzarsi ex novo o da manutenzione, negli ambiti esterni al Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.).

21.03. Al fine dell'esame e della valutazione paesaggistica, si applicano le procedure già così definite dagli Art. 35, 36, 37, 38 e 39 dalla Normativa pertinente il Piano Paesaggistico Regionale di cui alla adozione mediante Del.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009, nonché i criteri e le procedure di cui alla Del.G.R. n° 7/11045 del 08.11.2002 *(linee guida per l'esame paesistico dei progetti)*.

21.04. Al fine della determinazione della qualità paesistico-architettonico-materica del progetto, si assumono come riferimento generale, e per i casi ricorrenti, le indicazioni contenute nelle "*schede degli elementi costitutivi del paesaggio*" di cui all'Allegato B della Del.G.R. 15.03.2006 n° 8/2121[28], ancorché nel rispetto delle norme e dei criteri di intervento specificati nelle presenti Norme Tecniche.

21.05. La documentazione e gli elaborati di riferimento a corredo della procedura di "esame dell'impatto paesistico dei progetti" saranno indicati nella modulistica specifica da redigere, a cura della P.A., con successivo atto e/o regolamento.

[28] BURL 31.03.2006 – 3° S.S. al n° 13.

TITOLO II° – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano

Capitolo 1° – Generalità

Art. 22.00.
Edificabilità ed uso del suolo

22.01. La destinazione d'uso di un'area prevista nelle tavole del PdR non conferisce al proprietario dell'immobile il titolo per richiederne la trasformazione a fini edificatori, ove difettino i presupposti di cui al punto 2 dell'Art. 36 (*Presupposti per il rilascio del permesso di costruire*), della L. R. n° 12/2005.

22.02. Affinché un'area possa essere utilizzata a fini edificatori devono sussistere le seguenti condizioni:

- *esistenza delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area medesima;*
- *previsione del Comune dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria per l'area medesima nel triennio successivo;*
- *impegno formale e con garanzia, sottoscritto dall'interessato alla trasformazione dell'area a fini edificatori, all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma.*

22.03. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno formale e con garanzia alla realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma delle seguenti opere e/o autorizzazioni, ai sensi della vigente legislazione regionale in materia:

- *viabilità d'accesso al luogo;*
- *autorizzazione approvvigionamento idrico;*
- *autorizzazione allo stoccaggio e spandimento dei liquami zootecnici;*
- *autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue domestiche e assimilate;*
- *allacciamento alla rete di energia elettrica.*

22.04. Per gli immobili, edifici e loro aree di pertinenza, esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e dei suoi atti costitutivi, che risultano in contrasto con le previsioni del PdR, possono essere autorizzati con titolo abilitativo diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico–statici. Qualsiasi altra categoria di intervento edilizio deve essere subordinata all'esecuzione di un Piano Attuativo e di Permesso di Costruire convenzionato al fine di adeguare l'immobile esistente alle previsioni ed alla normativa del PdR.

Art. 23.00.
Dimensione minima degli alloggi

23.01. In ogni intervento edilizio avente destinazione d'uso residenziale, anche solo parziale, sia esso di nuova costruzione o di recupero del patrimonio esistente *(anche con cambio di destinazione funzionale)*, tramite ristrutturazione, ampliamento e/o risanamento conservativo, si dovrà prevedere che la quota dell'80% del numero complessivo degli alloggi in programma abbia una superficie utile residenziale non inferiore a mq. 60,00. Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a mq. 60,00. La superficie utile residenziale (S.u.) verrà conteggiata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.

23.02. La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma viene effettuata arrotondando per eccesso il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi in programma per la quota dell'80%.

23.03. La presente norma trova applicazione anche per gli interventi eseguiti con titolo abilitativo diretto in attuazione a Piani Esecutivi, comunque denominati.

23.04. La presente norma non trova applicazione nei seguenti casi:

- *interventi di edilizia pubblica e/o convenzionata solo se finalizzata a scopi sociali e/o di interesse collettivo;*
- *ristrutturazione, anche con cambio di destinazione funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e dei suoi atti costitutivi, che prevedano un intervento a fini residenziali non superiore a tre alloggi.*

Art. 24.00.
Norme per le attività commerciali

[vedi anche precedente Art. 13 N.T._DdP - Art. 5.00. N.T._PdR - nonché la normativa P.T.C.P. art. 22 c. 3]

24.01. Le categorie merceologiche si distinguono in:

- *alimentari, sono quelle comprendenti le attività destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita dei generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti non alimentari, compresi nei settori dei generi destinati alla pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;*
- *extra/non alimentari, sono quelle comprendenti le attività destinate prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti alimentari.*

24.02. Le attività commerciali si distinguono in:

- commercio al dettaglio;
- commercio all'ingrosso.

In uno stesso esercizio destinato al commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo per quei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale.

24.03. Le tipologie della distribuzione commerciale sono classificate come segue:

- **esercizio di vicinato**: un esercizio avente una superficie di vendita fino a mq. 150;
- **media struttura di vendita**: un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1.500; (*la disciplina è determinata dalla D.G.R. 05.12.2007 n° 8/6024*)
- **grande struttura di vendita**: un esercizio avente una superficie di vendita superiore a mq. 1.500;
- **centro commerciale**: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalla normativa regionale vigente;

24.04. *Sono ammesse medie strutture di vendita con superficie di vendita sino a* ***mq. 1.500, mentre*** *non sono comunque ammesse grandi strutture di vendita e centri commerciali, comunque denominati. (vedi definizioni e criteri al precedente art. 13 let. f.1 del DdP) – tuttavia in tutti i locali in cui alla data dell'adozione del P.G.T. siano autorizzate Medie e Grandi Strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere e la sua sostituzione.*

24.05. Si considerano destinazioni d'uso commerciale le attività che utilizzino spazi, edificati o all'aperto, in grado di consentire l'accesso al pubblico per la vendita di merci, caratterizzate dalla presenza del personale addetto alla vendita, da spazi di deposito e/o conservazione delle merci poste in vendita, nonché dagli spazi accessori e strumentali alla vendita (*locali di preconfezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi e servizi igienici, ecc.*) funzionalmente e strutturalmente collegati con l'area di vendita. Gli eventuali locali che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale e sono individuati come locali a destinazione terziario – direzionale.

24.06. L'ammissibilità della destinazione commerciale all'interno delle aree individuate dal PdR viene normata come segue:

1. *negli ambiti del nucleo di antica formazione sono ammesse solo strutture commerciali classificate come esercizi di vicinato;*
2. *negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono ammesse strutture commerciali classificate come esercizi di vicinato;*
3. *negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva sono ammesse strutture commerciali classificate come medie strutture di vendita.*

In ciascun ambito possono essere realizzate strutture di superficie uguale o inferiore a quelle sopra indicate.

24.07. Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi all'interno del tessuto urbano consolidato, sia come nuova costruzione *(ove ammessa nei lotti liberi)* o ristrutturazione dell'esistente, deve sempre essere valutata la compatibilità dell'intervento in programma con la viabilità esistente nella zona oggetto dell'intervento, tanto in ingresso che in uscita, in modo tale che il prevedibile flusso di traffico non rappresenti un intralcio al traffico sopportato dalla viabilità ordinaria. A questo proposito, per strutture classificate come esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, dovranno essere previste apposite opere di raccordo con la viabilità ordinaria ed insistenti sulle aree di pertinenza della struttura in programma. In particolare per le medie strutture di vendita la soluzione proposta per la viabilità, di accesso ed uscita dall'area di pertinenza, dovrà affrontare il duplice aspetto rappresentato dai clienti della struttura e dai fornitori delle merci, per il carico e lo scarico delle stesse.

24.08. La dotazione di area per i parcheggi pertinenziali per le attività commerciali ammesse dal PdR è definita nel precedente **Art. 7.00. – Parcheggi pertinenziali** delle presenti norme e nella fattispecie :

- *esercizi di vicinato il 50% della Superficie di vendita;*
- *medie strutture di vendita il 50% della Superficie di vendita.*

24.09. La dotazione delle aree a "*standard urbanistico*" per le attività commerciali ammesse dal PdR è così definita:

- *esercizi di vicinato: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*
- *media struttura di vendita: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*
- *grande struttura di vendita: 200% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico*
- *locali per la somministrazione di alimenti e/o bevande: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*

Fanno eccezione i casi in cui sarà possibile la monetizzazione delle aree per standard urbanistico, in funzione della zona di intervento e della dimensione dell'intervento medesimo.

24.10. Per l'apertura di esercizi commerciali realizzati con opere edilizie vale quanto previsto dalla normativa e la conclusione del procedimento di natura urbanistico / edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del Responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) riferiti anche ad esercizi di vicinato.

24.11. Quando nei Piani Attuativi, comunque denominati e attivati in esecuzione al PdR, si prevede un'attività commerciale di dimensione superiore all'unità di vicinato, l'approvazione del piano non potrà essere precedente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata agli aspetti di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I temimi per l'inizio dell'attività di vendita fissati dall'art. 22, comma 4, del D.Lgs. n° 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, decorrono dalla data di stipula della convenzione urbanistica che regola l'esecuzione del piano attuativo. L'inizio dell'attività commerciale può avvenire solo dopo ottenuta l'agibilità dell'edificio comprendente lo spazio commerciale realizzato in attuazione del Piano Attuativo.

24.12. Nel caso in cui le opere edilizie finalizzate all'apertura di uno spazio commerciale siano assentite tramite Denuncia di Inizio Attività, questa deve essere presentata al protocollo del Comune contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura (*nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia*), allegando copia della domanda o della comunicazione. I lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Art. 25.00.
Piani Attuativi vigenti in corso di validità

25.01. Tutti i Piani Attuativi in itinere, adottati e/o vigenti e non esauriti alla data di adozione del PdR, compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e confermati dal P.G.T. mantengono la validità per tutto il loro periodo fissato dalle convenzioni, pertanto **continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai piani medesimi**.

25.02. Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai Piani Attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 26.00.
Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

26.01. La casistica degli edifici la cui destinazione d'uso risulta in contrasto con le norme stabilite dal PdR è regolata dal precedente **Art. 22.00. – Edificabilità ed uso del suolo**.

Art. 27.00.
Recupero dei sottotetti a fini abitativi

27.01. In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, ivi compreso l'ambito dei nuclei di antica formazione, è consentito il "recupero dei sottotetti" a fini abitativi, nel rispetto delle disposizione di legge in materia di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. n° 12/2005.

27.03. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato **a prevalente destinazione produttiva** si applica il disposto dell'art. 65 (*Ambiti di esclusione*) della Legge Regionale n° 12/2005.

Art. 28.00.
Recinzioni delle aree edificabili

28.01. L'esecuzione di nuove recinzioni o la modifica di recinzioni esistenti è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera in programma.

28.02. Le opere di recinzione, compreso le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini ed in confine con l'area pubblica, nel rispetto del Codice Civile e delle norme contenute nel presente articolo.

28.03. L'altezza delle recinzioni fra i lotti contigui privati si misura dal terreno naturale esistente più elevato.

28.04. Le recinzioni fra lotti contigui privati possono raggiungere l'altezza massima di m. 2,00.

28.05. L'altezza delle recinzioni su spazi pubblici si misura dal piano strada o di marciapiede qualora esista e l'eventuale muretto di basamento non deve superare l'altezza di m. 0,60.

28.06. All'interno dei nuclei di antica formazione in cui sono presenti recinzioni cieche sul fronte strada, sono ammesse tali recinzioni cieche con altezza max. a m. 2,50 ed in sintonia con la tipologia esistente; pertanto gli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo devono contenere adeguata documentazione fotografica e grafica quotata che identifichi la tipologia ricorrente di riferimento.

28.07. Le recinzioni all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, saranno costituite da muretto di altezza max. a cm. 50/60 e ringhiera di altezza max. a cm. 150/140, per un totale massimo di altezza a cm. 200, verso gli spazi pubblici e/o privati.

28.08. All'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva le recinzioni saranno costituite da muretto intonacato, ovvero in getto di c.a. a vista, con altezza massima a cm. 60 e sovrastante ringhiera di altezza max. a cm. 180, con un totale massimo di altezza a cm 240 verso gli spazi pubblici, mentre tra gli spazi privati l'altezza max. realizzabile potrà essere ammessa sino a cm. 300.

28.09. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed ambiti agricoli e solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, le recinzioni saranno costituite da muretto di altezza H max = cm 60 e ringhiera di altezza H max = cm 240, ovvero in muratura cieca intonacata al civile, per un totale massimo di altezza H = cm 300 e dovranno essere integrate da adeguata piantumazione a siepe arborata.

28.10. Le recinzioni, negli ambiti agricoli e nelle zone destinate all'agricoltura, verso gli spazi privati e/o pubblici, sono ammesse esclusivamente mediante rete metallica con altezza max. di m. 1,50, ancorché unitamente a siepe arborata in aderenza alla recinzione stessa.

28.11. Per le parti del tessuto urbano consolidato assoggettate a Pianificazione Attuativa, comunque denominata, si dovrà prevedere l'uniformità materica anche per le recinzioni verso lo spazio pubblico e la loro coerenza con i caratteri tipologici del paesaggio urbano dell'intorno, pertanto alla documentazione del Piano Attuativo dovrà essere allegato anche il progetto delle recinzioni.

Art. 29.00.
Costruzioni a confine

29.01. Negli ambiti del territorio comunale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, sono ammesse costruzioni sul confine nei seguenti casi:

1. *preesistenza di parete non finestrata sul confine, con costruzione per le stesse dimensioni in lunghezza ed in altezza;*
2. *presentazione di progetto unitario, firmato dalle parti, che preveda la contemporanea costruzione sul confine comune;*
3. *quando ciò sia richiesto da specifico Piano Attuativo o per le case bi-pluri-famigliari;*
4. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti per l'impegno reciproco a costruire in aderenza, con elaborato grafico, sottoscritto dai contraenti, raffigurante gli ingombri degli edifici oggetto di convenzione;*
5. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti che autorizzi la costruzione sul confine comune, subordinata comunque al rispetto della distanza tra gli edifici prevista dalle norme per ogni singolo ambito, con elaborato grafico come al punto precedente;*
6. *quando si tratti di costruzioni accessorie alla residenza (autorimessa, ripostiglio, lavanderia, ecc.) ovvero pertinenze al produttivo (tettoie, ripostiglio e locale deposito, ecc.) purchè con altezza misurata sulla linea di confine all'estradosso del manto di copertura, non superiore a m. 2,60 e con falde tradizionali in pendenza ed escludendone coperture piane; tali costruzioni accessorie, in ogni caso, devono tuttavia essere accorpate od unite armonicamente all'edificio principale cui sono asservite.*

29.02. Gli edifici esistenti, negli ambiti del territorio comunale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e non assoggettati a vincolo di restauro o vincolo di facciata, realizzati in adiacenza ad edifici di differenti altezze, possono adeguare la loro altezza in modo prioritario agli edifici confinanti più alti, se sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia e verificata l'ammissibilità dell'indice di zona, ovvero l'applicazione della normativa per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12.

29.03. E' comunque consentito superare l'altezza di edifici confinanti, per gli interventi appartenenti a Piani di Recupero[29], ivi compreso il recupero dei sottotetti, nel limite di sopraelevazione pari ad 1/3 dell'altezza media libera interna dell'ultimo piano cui è riferito il sopralzo e verificata l'ammissibilità volumetrica, anche in deroga all'applicazione degli artt. 63 e 64 della L.R. n° 12/05.

29.04. Non è consentita la nuova edificazione a confine con aree destinate a percorsi ciclo pedonali pubblici, anche se si tratta di fabbricati accessori e pertinenziali.

29.05. In caso di costruzioni accessorie consentite da realizzare a confine dei lotti, qualora i terreni tra loro confinanti siano a quote diverse, l'altezza è riferita alla quota strada ivi riportata.

29.06. Sarà comunque l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi, attraverso i propri organismi, in relazione alla situazione urbanistico–edilizia di fatto (*presenza e/o assenza di cortine continue nel contesto dell'intorno*) e quindi sulla possibilità o meno della nuova edificazione a confine.

29.07. E' consentita l'edificazione sul confine di zona (*limite di ambito*) quando la proprietà permane con un minimo di m. 5,00 oltre il limite stesso.

Art. 30.00.
Zone di rispetto

30.01. Le zone di rispetto indicate in cartografia si distinguono in:

1. *zone di rispetto stradale, variabile da m. 20,00, a m. 30,00 ex S.S. n° 10, secondo le indicazioni di cartografia;*
2. *zona di rispetto del civico cimitero, variabile da m. 50,00 a m. 100,00, secondo le indicazioni di cartografia;*
3. *zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto, per m. 10 e con le specifiche di cui al successivo punto 30.03;*
4. *zona di rispetto all'impianto di depurazione acque nere in progetto, m. 100,00 ;*
5. *fascia di rispetto al metanodotto, in ragione della legislazione vigente;*
6. *fascia di rispetto alle linee di elettrodotto, in ragione della legislazione vigente;*

[29] anche assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 10 c. 2 della L.R. n° 12/2005.

30.02. Nelle zone di rispetto stradale, del cimitero, del pozzo di civico acquedotto e delle linee di elettrodotto, metanodotto e del depuratore é vietata la realizzazione di edifici e manufatti edilizi anche a carattere provvisorio[30]. Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria esistente.

30.03. Nella zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto si applicano le norme di cui agli artt. 4 e 5 – Zona di tutela assoluta – dell'art. 6 – Zona di rispetto – e dell'art. 7 – Zona di protezione – del D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236. E comunque come indicato e prescritto nello studio geologico del territorio comunale, che è parte integrante del PdR.

30.04. Il PdR, nonchè il DdP alla tavola "**sistema dei vincoli**", individua cartograficamente il corridoio e le aree di pertinenza alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali, di interesse provincile e regionale, costituenti il tracciato dell'autostrada Ti-Bre; per tali ambiti è posto il vincolo di inedificabilità a salvaguardia per gli effetti espropriativi.

30.05. Quando una zona di rispetto si sovrappone ad un'area edificabile la sua superficie può essere conteggiata ai fini del calcolo della volumetria o delle superfici edificabili sulle aree limitrofe.

Art. 31.00.
Parco Regionale dell'Oglio Sud

31.01. E' individuata con apposita perimetrazione la parte di territorio riservata al **Parco Regionale dell'Oglio Sud**. ***In tale ambito risulta prevalente l'intera disciplina del Piano Territoriale del Parco stesso, con ogni vincolo e pertinenti procedure attuative***. Particolare attenzione viene prestata alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo – pedologiche e agronomiche dei vari ambiti, ancorché l'inserimento dei corridoi ecologici e delle riserve naturali e dei greenway.

Art. 32.00.
Corsi d'acqua superficiali e
Tutela degli alberi e del paesaggio -

32.01. Per i corsi d'acqua superficiali, al fine della loro salvaguardia, si applicano le disposizioni indicate nel precedente Art. 17 – N.T._PdR.; la norma trova applicazione anche negli ambiti del tessuto urbano consolidato. Sono salve le prescrizioni contenute nella normativa di coordinamento del P.T.C.P. e del P.T.R. in merito alla salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali e ricadenti all'interno del perimetro comunale.

32.02. E' vietata l'estirpazione delle piantate di ripe anche a ceppaia, salvo lo scalvo delle ceppaie stesse. In caso di morte o di incendio di piante d'alto fusto (*pioppeti e ceppaie comprese*), è obbligatoria la ripiantumazione con le stesse essenze, o, eccezionalmente, con altre essenze autoctone.

32.03. E' d'obbligo il mantenimento e la ricostruzione di viali alberati, filari d'alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde naturale.

Art. 33.00.
Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale

33.01. *E' individuato con apposita perimetrazione e campitura la parte di territorio riservata al **P.I.P.S.** ricompresa tra il territorio comunale di Tornata e di Calvatone. In tale ambito sono riconfermati la disciplina del P.T.C.P., nonché i contenuti dell'Accordo di Programma vigente tra i l'Unione dei Comuni di Calvatone-Tornata.*

Art. 34.00.
Strutture complementari di arredo

34.01. In tutto il territorio comunale, la realizzazione [31] di strutture di arredo quali gazebo o chioschi, casette in legno per il ricovero di attrezzature da giardino, pergolati come arredo da giardino, è soggetta

[30] sono ammesse strutture stagionali, preventivamente autorizzate, finalizzate all'esercizio dell'agricoltura.
[31] con espresso divieto di box o costruzioni similari per ricovero di autovetture.

alla obbligatoria comunicazione, da parte della proprietà all'ufficio Tecnico Comunale, accompagnata da documentazione grafica, materica, tipologica e planimetrica (*debitamente quotata*), nonché fotografica, che rappresenti dettagliatamente il sito per quanto riguarda i fabbricati, finestre e vedute esistenti di terzi confinanti. In modo insindacabile, l'U.T.C. potrà, entro il termine di **gg. 30** dal ricevimento della comunicazione del privato, emettere una determinazione di diniego, ovvero di autorizzazione che fisserà le modalità, le prescrizioni o gli obblighi da osservare e la determinazione dell'eventuale garanzia da versare per il rispetto delle clausole contenute nell'autorizzazione medesima. In assenza di tale atto comunale emesso, si applica il principio del "silenzio assenso".

34.02. I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

1. massima superficie coperta ammissibile, anche oltre il limite di zona:
   a) per strutture a carattere commerciale, produttivo, terziario ed agricolo : mq. 50,00.=
   b) per strutture a carattere privato : mq. 25,00.=
2. altezza massima all'imposta in gronda m. 2,30 ed altezza media massima di m. 2,65.=
3. distanza dai confini m. 5,00.=
4. distanze da costruzioni: art. 873 del C.C.

34.03. La norma del presente Art. 34.00., vale per tutto il territorio comunale, con l'eccezione degli immobili ricadenti o ricompresi in zone di notevole interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, vincolati[32] ai sensi delle Leggi n. 1089 del 1939, n. 431 del 1985 e della legge regionale n. 86 del 1983. Per tali immobili si dovrà preventivamente acquisire il parere dell'Ente che ha istituito il vincolo, salve le funzioni delegate all'Ente locale in attuazione della ex legge regionale 9-06-1997, n° 18.

34.04. La presente norma **non** trova applicazione nei casi ammissibili, contenuti ed elencati nel dispositivo di cui al precedente **Art. 14.00. del DdP – definizione dei parametri e degli indici edilizi** e più precisamente al punto 10 – EDIFICAZIONE.

Art. 35.00.
Centri di telefonia fissa -
Stazioni radio base per la telefonia mobile

A) – centri di telefonia in sede fissa :

35.01. I centri per la telefonia fissa possono essere localizzati solo ed esclusivamente negli ambiti del tessuto extraurbano a destinazione produttiva *(nel rispetto degli indici e della normativa)*, con l'esclusione di ogni altro ambito o nucleo urbano. I centri di telefonia fissa sono considerati attività di servizio e come tali devono rispondere alla pertinente normativa; devono altresì essere osservate le disposizioni di cui alla Del.ne G.R.L. n° VIII/8778 del 22.12.2008.

35.02. L'apertura dei centri di telefonia fissa deve avvenire nel rispetto della normativa nazionale e/o regionale vigente riconducibile alla disciplina del Codice della Comunicazione (D.Lgs. n. 259/2003). Ogni centro deve essere in regola con i requisiti igienico – sanitari e nel rispetto della sicurezza urbana. Per ogni centro deve essere dimostrata la dotazione di parcheggi pertinenziali in funzione della dimensione dello spazio utilizzato per l'attività e comunque la superficie a parcheggio non potrà essere inferiore a **mq. 100**.

B) – stazioni radio base per la telefonia mobile :

35.03. Le stazioni radio base per la telefonia mobile, in ottemperanza al "Piano di Rete Comunale per la Telefonia Mobile" di cui il Comune dovrà dotarsi, possono essere localizzate esclusivamente nell'area della piazzola ecologica, ovvero ad essa in fregio, individuata, con apposito simbolo grafico, come area a servizi di interesse collettivo nel Piano dei Servizi. L'installazione di tali impianti (*per le telecomunicazioni e la radiotelevisione*) è consentita ai sensi della L.R. 11.05.2001 n° 11 e del relativo Regolamento Regionale 19.11.2001 n. 6, fermo restando le seguenti indicazioni:

= gli impianti e le apparecchiature devono rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati nella legislazione nazionale e regionale vigente;
= la superficie del lotto destinato alle attrezzature ed agli impianti deve già essere ovvero deve essere ceduto alla proprietà pubblica comunale e deve avere un'area minima di mq. 500 interamente recintata e perimetrata da filari alberati e da siepi sempreverdi, nonché resa accessibile per viabilità e servizi;
= la realizzazione dell'impianto e le relative opere edilizie devono essere autorizzate ai fini edilizio - urbanistici, nonché in merito alle procedure di cui agli art. 6 e 7 della L.R. n° 11/2001 e del relativo Regolamento Regionale ed in conformità agli schemi in esso contenuti ed è da ritenersi di pubblica utilità.

[32] oggi leggasi D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 36.00.
Normativa specifica per gli impianti di distribuzione dei carburanti ed impianti gpl e metano per autotrazione[33]

36.01. Le aree di servizio con distribuzione di carburante, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, possono essere ubicate:

- ***a)*** *nella fascia di rispetto e di protezione viaria, con l'esclusione dei tratti ricompresi nel centro abitato, purché in tratto rettilineo non inferiore a m. 150 ed alla distanza non minore di m. 50 dagli incroci o dalle curve ed in considerazione allo stato dei luoghi;*
- ***b)*** *negli ambiti agricoli e/o nelle aree destinate all'agricoltura, nel rispetto delle normative di sicurezza e prevenzione incendi, con accesso diretto dalla sede stradale principale e con superficie minima del lotto di mq. 1.300[34] e max. di mq. 2.500, purché il lotto stesso sia circondato da fascia, inutilizzata dall'impianto e destinata a giardino con piantumazione, non inferiore a m. 10 su ogni lato confinante escluso il lato strada;*

36.02. I chioschi di pertinenza all'impianto, gli impianti di lavaggio degli automezzi, gli eventuali locali di vendita, il bar o punto di ristoro, i pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande, i locali di manutenzione autoveicoli, il fabbricato a diretto servizio del gestore e del personale addetto ed ogni altro fabbricato per servizi accessori all'utente[35], devono distare non meno di m. 25,oo dalla strada, non possono avere accesso separato dall'area di servizio e devono far parte funzionalmente della stessa.

36.03. Ai fini della corresponsione degli oneri e del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire[36] tutti i relativi fabbricati e manufatti sono considerati di tipo commerciale, ivi compreso l'eventuale appartamento del gestore.

36.04. Indici edificatori:

- *a)* rapporto di copertura (R.c.) ammissibile è pari al 25% dell'area di pertinenza;
- *b)* la superficie lorda d'uso ammissibile per l'edificazione dei fabbricati considerati al precedente punto 36.02 è pari a complessivi mq. 250 con il limite di due piani fuori terra;
- *c)* la superficie lorda d'uso ammissibile[37] per un appartamento di abitazione, a diretto ed esclusivo servizio dell'attività, è pari a mq. 95 con il limite di due piani fuori terra e purché sussista il vincolo di asservimento all'attività regolarmente trascritto nei RR.II..
- *d)* distanza dai confini di ogni elemento da realizzare non meno di m. 10,00 (escluso lato strada)

Sono esclusi dal calcolo del rapporto di copertura e della superficie lorda d'uso le pensiline o tettoie a copertura delle colonnine di distribuzione, nonché i volumi tecnici degli impianti; sono assoggettati a verifica del R.c. i tunnels e/o le strutture per l'auto-lavaggio.

Art. 37.00
Ammissibilità di deroghe

37.01. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 40 della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12.

37.02. Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, da parte dell'Ente gestore del servizio ovvero dall'utente fruitore, in riferimento alla L.R. 16.08.1982 n. 52, viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

a) il volume e la superficie coperta delle cabine non vengono computati ai fini della verifica plani - volumetrica;

---

[33] materia disciplinata dal D.Lgs. 11.02.1998 n° 32 così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 08.09.1999 n° 346, nonché disciplinata dalla L. 28.12.1999 n° 496 ovvero dal Regolamento Regionale 21.07.2000 n° 2 e dal Comunicato regionale del 21.marzo.2003 n° 36, *nonché dalla L.R. 05.10.2004 n. 24 così come modificata dalla L.R. n° 24/2006 e L.R. n° 25/2008*.

[34] la superficie può essere successivamente ampliata sino al limite max. consentito.

[35] vedi definizione all'art. 2 comma 1 let. j della L.R. n° 24/2005.

[36] ovvero D.I.A.

[37] aggiuntiva al limite del punto precedente

b) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche per le singole zone; tuttavia l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m. 6,50[38], le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;

c) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale purché sia garantita la sicurezza e la visibilità nel tratto di strada interessato e nel rispetto del codice della strada;

d) le caratteristiche tecnologiche delle cabine devono essere tali da mitigare l'impatto ambientale mediante la realizzazione delle stesse in muratura tinteggiata[39] ed inoltre, in tutti gli ambiti e le Zone del P.G.T., mediante la ricerca di una possibile perimetrazione dell'area interessata con rete metallica e filari arbustivi di siepe viva e comunque con manto di copertura in coppi.

37.03. I chioschi [40] e le edicole in zona urbana, con tipologia tradizionale storica, sono consentiti, in deroga alle disposizioni sulle distanze dal confine stradale, solo su aree pubbliche sulle quali l'Amministrazione Comunale ha costituito diritto di superficie oneroso in favore degli interessati, con durata non superiore ad anni 20 e rinnovabile dietro corrispettivo. In questo caso i chioschi e le edicole non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 9,00 ed eventuali pertinenti tettoie a mq. 1,50 ed una altezza superiore a m. 3,50.

37.04. Le edicole votive e le santelle, realizzate e/o da realizzare su suolo pubblico ovvero su suolo privato, sono consentite in deroga alle presenti N.T., fatto salvo il rispetto del codice civile e dei diritti di terzi; in caso di nuova edificazione non potranno tuttavia avere una superficie coperta superiore a mq. 3,50 ed una altezza superiore a m. 3,00.

[38] in caso di altezza superiore si procede alla deroga con provvedimento ex art. 5 della citata L.R. 16.8.82 n. 52

[39] previo campionatura autorizzata dall'ufficio Tecnico Comunale

[40] escluso ogni riferimento ai distributori dei carburanti

Capitolo 2° – Disciplina degli ambiti

Art. 38.00.
Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)
Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)

38.01. Il PdR individua l'intero tessuto urbano degli ambiti edificati suddividendolo in "comparti omogenei", progressivamente codificati, per caratteristiche di morfologia, densità edilizia e destinazioni d'uso prevalenti e così come segue :

a) perimetro urbano,

1. Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**) – di cui al successivo **Art. 39.00.**;
2. Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C. - 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 14, 15, 17, 18**) a prevalente destinazione residenziale;
3. Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C. - 6, 8**) assoggettati a specifico **Piano Esecutivo**, ancorché mantenedone la specifica disciplina vigente alla data di adozione del presente P.G.T.
4. Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C. – 10, 12, 13, 16**) a specifica destinazione produttiva.

b) perimetro extra-urbano,

1. Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C. – 19**) a specifica destinazione produttiva di interesse sovracomunale, P.I.P.S..

38.02. Per ognuno dei comparti omogenei, in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, vengono individuate le tipologie attuative ed insediative con i relativi indici.

38.03. Per i Nuclei di Antica Formazione (**N.A.F.**) si rimanda ad un successivo **Studio particolareggiato** del "*centro storico*" (**S.p.c.s.**) da redigere in applicazione alla individuazione e definizione del "Nucleo di Antica Formazione" (N.A.F.) così come definito negli elaborati del P.G.T.-PdR e qui assunti in pima analisi del N.A.F.; pertanto si dovrà procedere nella individuazione del "*valore"* degli edifici, suddividendo quest'ultimi in :

- *edificio di notevole interesse storico ed architettonico, con vincolo di legge;*
- *edificio di interesse architettonico ed ambito di interesse ambientale;*
- *edificio privo di interesse architettonico ed ambientale, in quanto di recente edificazione;*
- *superfetazioni.*

I diversi gradi di valenza architettonica ed ambientale degli edifici condizionano gli interventi edilizi ammessi sugli stessi come specificato nei successivi articoli delle presenti norme. I parametri e gli indici edilizi di riferimento per le operazioni edilizie ammesse nei nuclei di antica formazione sono indicati all'**Art. 39.00. – I nuclei di antica formazione**, delle presenti norme.

38.04. Per il Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C.**), per ogni comparto omogeneo, viene attribuita una densità edilizia (*volumetrica nei comparti a prevalente destinazione residenziale e di superficie copribile nei comparti a prevalente destinazione produttiva*) da utilizzare per gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione, dove consentita, sia per la ristrutturazione e/o l'ampliamento degli edifici esistenti.

I parametri e gli indici edilizi di riferimento per le operazioni edilizie ammesse nel tessuto urbano consolidato sono indicati ai seguenti **Art. 40.00., Art. 41.00. e Art. 42.00.** delle presenti norme tecniche.

Art. 39.00.
I Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)
- definizioni e prescrizioni -

39.01. Il PdR, nella parte cartografica individua il **perimetro** del "nucleo di antica formazione" in funzione al grado di interesse storico-ambientale consolidato (***a seguito di avvenuta indicazione e comparazione della situazione attuale esistente con la prima levatura delle tavolette I.G.M. 1890 – il perimetro degli ambiti definito nel PdR è il risultato dell'analisi del centro storico allo stato di fatto***).

39.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono:

- *la conservazione delle emergenze di valore storico-architettonico;*
- *la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;*
- *il mantenimento e la riqualificazione delle aree non edificate;*
- *il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

Per quanto sopra, gli ambiti del **N**ucleo di **A**ntica **F**ormazione è individuato come "***zona di recupero***" ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

39.03. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- *l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- *le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;*
- *gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.*

39.04. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *la residenza;*
- *il commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;*
- *l'artigianato di servizio alla residenza;*
- *l'attività terziaria.*

La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della conservazione degli edifici;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – Parcheggi pertinenziali, delle presenti norme.*

39.05. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, lo **Studio particolareggiato** del N.A.F. dovrà ricercare e classificare gli edifici esistenti distinguendone in:

1. **Edifici di notevole interesse storico ed architettonico**

Sono così classificati gli edifici che presentano una evidente unità stilistica, di valore storico ed architettonico e risultano soggetti a vincolo Ministeriale. Gli interventi edilizi in questi edifici devono tendere al ripristino dei valori originali, da eseguire con le cautele del restauro scientifico e devono essere preventivamente autorizzati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente.

2. **Edifici di interesse architettonico ed ambiti di interesse ambientale**

Sono così classificati gli edifici e le aree che presentano elementi autonomi da valorizzare. Trattandosi di edifici con elementi da valorizzare, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro, da eseguire con particolare cautela e nel rispetto della valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, sia interni sia esterni. Tali edifici non sono soggetti a vincolo Ministeriale, tuttavia gli interventi edilizi devono essere preceduti da specifica autorizzazione comunale, previa dettagliata relazione architettonica a firma di tecnico abilitato. Gli ambiti di interesse ambientale sono indicati con specifico simbolo grafici "**v.p.**" (*verde privato*) e caratterizzano parchi e giardini da mantenere nel loro insieme a totale vincolo di inedificabilità. Sono altresì posti, con specifico simbolo grafico, i relativi vincoli di facciata e di mantenimento dei caratteri morfologici della facciata.

3. **Edifici privi di interesse architettonico ed ambientale.**

Sono così classificati gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, con perdita quasi totale delle caratteristiche architettoniche ed ambientali originali. Tali edifici risultando privi di valore architettonico ed ambientale possono essere sottoposti ad ogni tipo d'intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante, senza aumento della superficie coperta.

4. **Superfetazioni**

Sono così classificati i corpi accessori aggiunti ai fabbricati principali, in genere con caratteristiche costruttive in contrasto con il tessuto urbano circostante e spesso oggetto di condono edilizio. Tali elementi edilizi risultando privi di valore architettonico ed ambientale possono essere sottoposti ad ogni tipo di intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante, senza aumento della superficie coperta.

39.06. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici dei nuclei di antica formazione, deve essere richiesto secondo la casistica di cui al precedente **Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole**, in funzione del tipo di intervento in programma ed in funzione del grado di interesse storico, architettonico ed ambientale che è stato riconosciuto all'immobile medesimo, ancorché preventivamente assoggettato a studio di caratterizzazione dell'ambito interessato e cioè analisi del comparto interessato, nello stato di fatto, mediante la definizione di :

- *tipologie edilizie;*
- *destinazioni d'uso,*
- *stato di conservazione,*
- *giudizio di rilevanza e valenza nel contesto N.A.F.,*
- *tipologia degli interventi* (caratterizzante e determinante l'eventuale P.R.)

39.07. Le aree non edificate di pertinenza agli edifici di notevole interesse storico, architettonico ed ambientale, non possono in alcun modo essere oggetto di interventi edificatori, in quanto il rapporto tra i pieni ed i vuoti è uno dei caratteri morfologici distintivi di questi ambiti.

39.08. Ai sensi dell'Art. 11 del D.Lgs. n° 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del succitato D.Lgs. e non possono essere modificati senza l'autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, da richiedere per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente.

39.09. Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dei nuclei di antica formazione, caratterizzato dalle dimensione delle aperture e dal loro assetto compositivo, i fronti degli edifici, specie su spazi pubblici o visibili da questi, non devono essere modificati e/o comunque devono essere riproposti. In caso di opere edilizie, anche con cambio di destinazione d'uso, allo scopo di raggiungere i limiti di aero-illuminazione dei locali, con l'applicazione delle deroghe previste dall'A.S.L. per i nuclei di antica formazione, può essere valutata l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle parti cieche.

39.10. I sistemi di copertura, unitamente ai materiali utilizzati per realizzarla, sono un fondamentale elemento della percezione dell'edificato dei nuclei di antica formazione, al fine della loro conservazione e salvaguardia sono vietate le aperture a tasca con terrazzi e l'inserimento di finestre a tetto, in quanto devono essere salvaguardati gli affacci su strada ed altri ambiti pubblici. Sulle falde verso i cortili sono realizzabili gli abbaini, di tipologia storica, in numero limitato di uno ogni 70 mq. di falda.

39.11. Gli intonaci di antica formazione e le finiture in malta di calce devono essere conservati, al bisogno potranno essere consolidati con iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici.
Le eventuali integrazioni delle parti di intonaco mancanti vanno eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Per l'esecuzione dell'intonaco, sulle pareti che ne sono prive, si devono sempre utilizzare malte di calce aerea, con adeguata dose di malta di calce debolmente idraulica, senza l'aggiunta di cemento e resine. L'intonaco realizzato andrà sempre tinteggiato con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali, nei colori della gamma dei gialli e delle terre naturali ed in conformità al Piano del Colore se vigente.

39.12. I solai interni originari, con la loro quota d'imposta, sono un dato materico caratteristico dei nuclei di antica formazione, si deve tendere al loro consolidamento prevedendo sostituzioni parziali, con l'utilizzo di materiale omogeneo, ed affiancamento alle parti strutturali ammalorate di travi in ferro e/o legno.

39.13. Nel recupero a nuovo uso dei porticati esistenti deve essere sempre garantita la lettura prospettica di questo importante elemento morfologico del manufatto, mediante tamponamenti che prevedano una sporgenza pari almeno alla metà del pilastro esistente. Andrà attentamente studiata la teoria dei vuoti e dei pieni nella composizione complessiva dei nuovi fronti, presentando anche soluzioni alternative al giudizio della Commissione per il Paesaggio.

39.14. Di norma i serramenti saranno in legno e vetro, con ante per oscuro cieche o a persiana, con verniciatura all'acqua, nei colori grigio cenere, noce, beige, verde oliva o verde salvia. Sono ammesse anche finestrature in profilati estrusi in lega di alluminio purchè realizzati con sagome non a spigoli vivi bensì tondeggianti verosimilmente alla tipologia dei serramenti in legno tradizionali e con verniciatura RAL ad effetto legno. Sono ammesse altresì finestrature in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti.

39.15. Nella sistemazione degli edifici esistenti e nell'introduzione dei nuovi elementi ammessi, quali luci, abbaini a tetto, comignoli, etc., e particolarmente nelle ricostruzioni per sostituzione di fabbricati, ove ammessa, ci si deve rifare alle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato.

39.16. *I parametri e gli indici edilizi di riferimento nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, per le operazioni edilizie di ricostruzione e/o sostituzione, ove ammesse, sono i seguenti:*

- **a) - *indicazioni e criteri***

39.16.1 Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico di antica formazione e finalizzato alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

39.16.2 ***Edifici di interesse architettonico sottoposto a vincolo :***

Appartengono a questa classe i nuclei, le aree e gli edifici di interesse architettonico, storico, artistico o ambientale. Per tali nuclei, aree ed edifici, identificati con specifico simbolo grafico nella tavola delle prescrizioni sovraordinate del PdR, valgono i vincoli di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089 ed alla Legge 29.06.1939 n. 1497 così come contenute nel D. Lgs. 22.gennaio.2004 n° 42[41]. In particolare sono interessati alla tutela, alla valorizzazione, al rispetto monumentale ed ambientale i seguenti fabbricati:

1 - *edifici del culto;*
2 - *edifici di proprietà comunale e/o privata sottoposti a vincolo di tutela;*
3 - *altri edifici ed aree*, identificati in base al disposto dell'art. 136 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42.

Gli interventi ammessi e le prescrizioni per tali edifici sono :

a) *Restauro e risanamento conservativo previo Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, nonché Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in conformità agli artt. 80 ed 82 della L.R. n° 12/2005.*

b) *Non è consentita alcuna alterazione delle superfici e dei volumi esistenti, salvo le demolizioni delle superfetazioni recenti prive di valore storico ed artistico.*

c) *Gli spazi liberi restano vincolati a verde privato e non è ammessa in essi pavimentazione impermeabile, tranne i selciati o gli acciottolati o finiture a verde e ghiaietti.*

d) *In tale zona sono ammesse le utilizzazioni documentate già in atto alla data di adozione del P.G.T., purché compatibili con interventi di restauro e risanamento conservativo e congruenti con il carattere degli edifici. E' vietata ogni altra destinazione d'uso.*

Con specifica esclusione dei nuclei, delle aree o degli edifici di cui al precedente comma 39.16.2, nel N.A.F. si applica tutto quanto segue:

39.16.3 Nell'ambito di cui al titolo sono ammessi : edifici destinati ad abitazione ed ai servizi interessanti l'insediamento residenziale quali uffici, banche, negozi, studi commerciali e professionali, alberghi e pensioni, bar e pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio alla residenza non in contrasto con il R.L.I. vigente, nonché attività commerciali così come definite dalle presenti N.T.. E' inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.

39.16.4 Nell'ambito di cui al titolo sono escluse : le industrie, le attività artigianali produttive, i magazzini, discoteche e disco-bar e tutte quelle altre attività che possono risultare in contrasto con i caratteri residenziali della zona e non ritenute ammesse nel comma precedente.

39.16.5 Nell'ambito di cui al titolo sono consentiti gli interventi edilizi così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, nonché in conformità alla disciplina urbanistica dettata dall'articolo 27 della L.R. 11.03.2005 n° 12 .

39.16.6 Ogni progetto dovrà presentare adeguata documentazione tecnica e tecnologica nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo; ogni intervento sottoposto a Piano di Recupero ovvero a Permesso di Costruire Convenzionato/D.I.A. Convenzionata, deve rispettare le indicazioni materiche di cui al successivo Art. 39.16.23.

[41] e successive mm. ed ii., codice dei beni culturali e del paesaggio, ancorchè in applicazione del Titolo V – Beni Paesaggistici – Capo I – esercizio delle funzioni regionali, di cui all' art 74 e ss. della L.R. 11.03.2005 n° 12.

39.16.7 Nell'ambito di cui al titolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, nonché gli interventi negli ambiti in cui è altresì **predefinito** il "**Piano di Recupero**" individuato con il simbolo "**P.R.**" nelle tavole del PdR, sono da assoggettare alle norme di cui al presente articolo.

39.16.8 **Sono concesse per le eventuali attività agricole esistenti**, ricadenti nella zona al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici.

È altresì ammesso il **riutilizzo di fabbricato esistenti e/o dismessi** da destinare a strutture di deposito e/o ricovero mezzi compatibilmente a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, con eventuale cambio d'uso anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, in conformità alle caratteristiche materiche e compositive tipiche dei Nuclei di Antica Formazione e nel rispetto degli indici edificatori e dell'esame dell'impatto paesistico.

È assolutamente vietato, per le attività agricole esistenti con allevamento di qualsiasi tipo, il potenziamento dell'azienda (ampliamento di stalle, vasche per reflui ecc.) e l'aumento del numero dei capi.

L'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari A.T.S. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA ed ancorché è fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione stessa

39.16.9 E' ammessa la "**ricostruzione**" delle unità fatiscenti, purché con la riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona, previo procedimento del Permesso di Costruire Convenzionato, rispettando la verifica degli indici e da assoggettare alle indicazioni e prescrizioni di cui ai successivi paragrafi "39.16.17" – "39.16.23" – "39.16.27";

39.16.10 E' altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, purché sottoposto alla verifica degli indici di zona e contenuto nell'incremento edificatorio non superiore al **20%** del volume dell'edificio stesso e purché con procedura edilizia assoggettata a procedimento di Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. Convenzionata.

39.16.11 Solo lo strumento urbanistico attuativo di Piano di Recupero può prevedere, anche attraverso specifiche N.T.A., modalità di riassetto planivolumetrico - urbanistico, ma comunque non superiore agli indici di densità fondiaria e di copertura presenti nel comparto interessato, ovvero previsti nel successivo comma 39.16.27 e previo verifica degli standards urbanistici da realizzare o monetizzare, nonché l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio.

39.16.12 Nell'ambito di cui al titolo, anche nell'ambito dei comparti per i quali è eventualmente predefinito il "Piano di Recupero", ogni intervento di straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riferito a singola unità immobiliare o parti di essa, purché contenuto nella verifica dei volumi esistenti, **è consentito mediante semplice Permesso di Costruire ovvero D.I.A.**.

39.16.13 Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante due o più unità immobiliari, purché nella verifica dei volumi esistenti e/o per ampliamento nei limiti indicati al precedente comma 39.16.10, è assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato con atto unilaterale d'obbligo, così assimilato alla pianificazione attuativa.

39.16.14 Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante due o più unità immobiliari esistenti, ancorché in ampliamento, è assimilato a Piano di Recupero ai soli fini documentali ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma 39.16.27; l'intervento edificatorio è direttamente assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato con atto unilaterale d'obbligo, così assimilato alla pianificazione attuativa.

39.16.15 Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante più unità immobiliari esistenti, nonché intervento di nuova costruzione, ovvero intervento di ristrutturazione urbanistica, è assoggettato a Piano di Recupero obbligatorio ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma 39.16.27 e costituisce pianificazione attuativa preventivamente approvata dal Consiglio Comunale, pur conseguentemente assentita mediante Permesso di Costruire preceduto dalla stipula della convenzione per atto registrato..

39.16.16 Nell'intera Zona di Recupero, il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, per propria iniziativa di pubblica utilità, ovvero anche su richiesta di uno o più proprietari privati, può individuare singoli immobili, complessi edilizi, isolati od aree più vaste e creare una unità di azzonamento da assoggettare a Piano di Recupero pubblico o privato.

39.16.17 Ogni intervento edilizio riferito agli edifici o gruppi di edifici ritenuti non in coerenza architettonica ed ambientale con il contesto urbano del "centro storico di antica formazione", la cui edificazione dimostrata risale nell'arco degli anni successivi al 1960 compreso, è consentito mediante singolo Permesso di Costruire ovvero D.I.A. e nel rispetto delle caratteristiche edilizie di cui al successivo comma 39.16.20.

39.16.18 **Al momento dell'adozione del presente P.G.T. nei comparti in cui sono vigenti Piani di Recupero approvati od in corso di attuazione, ovvero convenzionati, rimangono valide le norme in essi contenute sino alla loro decadenza convenzionata.**

➢ ***b) - modalità di attuazione per singolo intervento*** :

39.16.17 – **a**) **Denuncia di Inizio Attività** (**D.I.A.**)
ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12 (CAPO III°), nonché ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380;

39.16.19 – **b**) **Permesso di Costruire**
ai sensi e per gli effetti degli artt. da 11 a 15 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, ovvero ai sensi art. 22 c. 7 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, ancorché ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 12/2005 (CAPO II°);

39.16.17 – **c**) **Permesso di Costruire Convenzionato** / D.I.A. Convenzionata
ai sensi e per gli effetti art. 10 c. 2, art. 42 c. 4 ed art. 46 c. 1, della L.R. n° 12/2005.

39.16.18 = L'obiettivo di ogni intervento deve quindi essere:
- la conservazione della tipologia e dell'organizzazione tradizionale della zona;
- il miglioramento del livello igienico-edilizio (dotazione di servizi igienici, di elementi di collegamento orizzontali e verticali).

39.16.19 = In particolare, per ogni intervento sono consentiti:
a) la dotazione per ogni alloggio di servizi igienici interni;
b) la modifica del sistema distributivo interno;
c) il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) senza sostanziali alterazioni di quota rispetto alla quota precedente;
d) l'apertura di finestre per consentire l'aerazione di cucine e/o servizi igienici;
e) la trasformazione a residenza delle parti di edificio unifamigliare, già parzialmente residenziali o di pertinenza, attualmente non utilizzate, compresi i sottotetti ex L.R. 15.07.1996 n° 15.

39.16.20 - **La densità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima degli edifici e le distanze dai confini, rimangono come l'esistente**.

➢ ***c) - modalità di Attuazione per Piano di Recupero e per Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. convenzionata :***

39.16.21 - Indicazioni generali : All'interno dell'ambito di cui al titolo vengono perimetrate ed individuate alcune Unità di Azzonamento così definite: insieme di edifici o unità immobiliari, comprendenti le relative aree scoperte, che pur non coincidendo con gli isolati consentono una omogenea possibilità di intervento edilizio, sia rivolto a restauro architettonico che al recupero edilizio; ad esse vengono applicate le modalità di intervento (pubblico o privato) previsto dalla L. 457/78, dalla L. 179/92 (così come modificata dal D.P.R. 06.06.2001 n° 380), nonché dalla L.R. 11.marzo.2005 n° 12 ed evidenziate nelle tavole del PdR con il simbolo "P.R." (Piano di Recupero). Nella Unità di Azzonamento così perimetrata, l'intervento urbanistico attuativo del "P.R." può coincidere interamente con essa, ovvero possono essere individuati più ambiti di "P.R.", comprendenti edifici ed aree libere, purchè costituenti sub-comparti omogenei; l'individuazione degli ambiti all'interno della Unità di Azzonamento è definita con le modalità del precedente comma 39.16.14. Nel caso in cui all'interno del Piano di Recupero non si possa procedere al reperimento degli standards, è possibile la monetizzazione degli stessi.

39.16.22 - Contenuto del Piano di Recupero -
I singoli piani di recupero dovranno contenere le indicazioni di cui alle presenti N.T. e dovranno essere redatti con la documentazione a corredo dei Piani Attuativi prevista dalla legislazione vigente. Ciascun intervento relativo al Piano di Recupero approvato dovrà essere oggetto di un unico progetto esecutivo, anche suddiviso in Unita' Minime di Intervento [U.M.I.], precisando inoltre quanto segue:
- oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, la demolizione delle eventuali superfetazioni;
- la ricostruzione degli edifici parzialmente crollati;
- il restauro e il risanamento conservativo degli edifici;

- i parcheggi privati;
- le destinazioni d'uso;
- i tempi di attuazione.

I progetti esecutivi dovranno essere accompagnati da un rilievo aggiornato degli edifici esistenti in scala 1 : 100 (piante, prospetti, sezioni) e da una documentazione fotografica adeguata e recente. La definizione degli interventi previsti in questo ambito, e riportati graficamente sulle TAVOLE del PdR, è quella prevista dall'art. 31 lett. a), b), c), d), della L. 457/78 di cui all'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e nella fattispecie ricondotta nell' Art. 27 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

39.16.23 - Materiali da costruzione: *(disposizioni prevalenti sulla disciplina generale se in contrasto)*

Per tutti gli edifici del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) è prescritta la copertura del tetto a due o a tre falde con manto in coppi di recupero, ovvero nuovi coppi in laterizio ad unico impasto e con l'esclusione delle tegole marsigliesi o prefabbricate in cemento colorato e delle lastre in fibrocemento; le pendenze delle falde non possono essere inferiori al 30%; per le falde che scendono verso gli spazi e le vie pubbliche è vietata l'esecuzione di abbaini o lucernari non rispondenti a foggia tradizionale; nelle coperture a tetto non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili [*purchè abbaini di tipologia storica di norma uno ogni 70 mq. di falda collocati verso i cortili*] per garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio, nonché la funzione aeroilluminante,

I canali di gronda, le scossaline ed i pluviali devono essere preferibilmente di rame; sono vietati canali e pluviali in acciaio o in PVC.

Le facciate degli edifici che prospettano sulla via pubblica devono essere trattate con intonaco al civile in malta di calce e con tinteggiature in modo da non creare dissonanze o contrasto con i valori architettonici ed ambientali dell'insieme edilizio.

E' altresì consentita la muratura piena a "faccia a vista". Sono vietati gli intonaci strollati, i graffiati ed ogni altro tipo di rivestimento.

I serramenti esterni lungo le vie pubbliche e all'interno dei cortili devono preferibilmente essere in legno, con tinta a smalto, con ante o persiane a ventola di tipo tradizionale e con l'esclusione di materiale di alluminio naturale o anodizzato di colore diverso dal nero.

A piano terra non sono consentite sulla via pubblica le infissioni di persiane od ante a ventola sulla parete esterna; i serramenti per finestre saranno a disegno tradizionale del luogo e potranno essere dotati internamente di scuretti; è vietato l'uso di serramenti avvolgibili; sono consentite inferriate a disegno semplice e tradizionale. Le vetrine dei negozi e laboratori potranno essere realizzate anche in vetro e metallo purché verniciato opaco e di colore nero o grigio antracite o comunque di colore scuro.

La larghezza delle finestre non potrà superare i 100 cm., quella dei passi carrai non potrà superare i 280 cm., quella dei negozi non potrà superare i 300 cm..

I davanzali, le soglie, i portali e gli altri elementi di coronamento delle aperture, devono essere in cemento naturale ovvero in pietra naturale segata di beola, sarnico, pietra serena, serizzo Valmasino e non devono essere lucidi od avere colorazioni rilevanti.

Tutte le gronde devono essere in legno con travetti e assito superiore realizzato con assi di legname di abete, larice o rovere accostate e trattate al naturale o tinta noce opache; sono vietate le perlinature e le tinteggiature a poliestere; l'aggetto massimo delle gronde non può superare i cm. 65 e lateralmente per il timpano è consentito un aggetto massimo di cm. 20 costituito da modanatura intonacata od in cotto da uno o tre corsi.

Le zoccolature possono essere eseguite con intonaco strollato fine o dato a cazzuola; i marcapiani possono essere eseguiti in rilevato con intonaco al civile; sono vietati zoccolature e marcapiani in mattoni o tavelle in cotto ed in ogni altro materiale.

E' vietato l'inserimento di balconi, pensiline, o sporgenze varie che non siano riconducibili alle testimonianze e caratteristiche architettoniche presenti nella zona e di epoca remota.

39.16.24 Aree private scoperte nei P. di R. :

All'interno delle aree scoperte e delle corti è vietato suddividere le proprietà; sono tuttavia consentite recinzioni così come indicato nel precedente Art. 28.00 ed il tutto comunque da definire nel progetto del Piano di Recupero.

39.16.25 Porticati e logge :

Le zone porticate esistenti nell'intero N.A.F. devono essere mantenute libere e praticabili; all'interno dei porticati è ammesso il completamento dei loggiati o delle parti edificate, dove questi sono già in parte esistenti, purché realizzati con i materiali indicati ed al fine di rendere omogeneo l'intervento edilizio.

- ***d) - <u>Caratteristiche edilizie -</u>***

39.16.26 <u>Nel caso di intervento diretto con singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., **devono essere mantenute**</u>: le attuali destinazioni d'uso; le tipologie edilizie; la densità fondiaria; il rapporto di copertura; i volumi esistenti; l'altezza degli edifici; la distanza dalle strade e dai confini.

39.16.27 <u>Nel caso di interventi tramite **Piano Attuativo**</u> (P.R.), ovvero **Permesso di Costruire Convenzionato/D.I.A. Convenzionata**, essi devono verificare, unitariamente ai fabbricati esistenti nel comparto stesso, i seguenti indici :

= Indice di densità fondiaria I.f. : max. 3,2o mc./mq.
= Indice di copertura R.c. : max. 50% di S.f.
= Indice di copertura aggiuntivo destinato esclusivamente alla realizzazione di portico/i pertinenziale/i libero/i su tre lati : max. + 10% di S.f.
= Numero max. piani fuori terra : 2 e sottotetto se in tipologia edilizia "**D**" - ovvero come l'esistente nel comparto;
= Altezza edifici sottogronda: come l'esistente nel comparto;
= Distanza dai confini: m. 5,oo - ovvero in aderenza o consentito dal codice civile;

39.16.28 Tipi edilizi concessi : "**A1**"-"**A2**" e "**D**" di cui all'Art. 14.00. punto 23 delle N.T. del DdP.

39.16.29 E' consentita l'utilizzazione dei locali nei sottotetti in conformità al disposto del precedente Art. 27.01.; la norma non si applica per la nuova costruzione.

39.16.30 Sono consentiti i servizi igienici areati ed illuminati artificialmente, purché rispondano ai requisiti minimi prescritti dal Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.).

39.16.31 Nel caso in cui il volume esistente, nel comparto di P.R., superi l'Indice di Zona è consentita la sua totale utilizzazione nell'assetto plani-volumetrico esistente.

39.16.32 Nel caso in cui, nel comparto di P.R., sia prevista la nuova costruzione ovvero la totale o parziale demolizione e ricostruzione[42], l'intervento è da assoggettare a verifica dell'Indice di Zona e del Rapporto di copertura.

39.16.33 Nel caso in cui, nel comparto attuativo, vi sia spostamento o diversa ricollocazione di volume, anche con parziale demolizione e ricostruzione ovvero ampliamento, non si attua la verifica dell'Indice di Zona e del Rapporto di copertura se il volume spostato o ampliato non supera il 10% del volume complessivo dell'intervento.

39.16.34 Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, il Piano di Recupero deve individuare, con numerazione al suo interno, Unità di Intervento in cui l'edificazione è progressivamente attuata in fasi temporali, stabilendone le percentuali di attuazione e/o di completamento; il tutto costituisce elemento determinante contenuto nella stipula della convenzione attuativa del P.R. stesso.

[42] non intesa come ristrutturazione.

Art. 40.00.
Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano

40.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, suddividendolo in sub-comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.

40.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono:

- *la salvaguardia del paesaggio urbano;*
- *la riqualificazione delle aree edificate e non edificate;*
- *il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

40.03. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- *l'attività di allevamento zootecnico anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- *le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;*
- *gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.*

40.04. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *la residenza e gli esercizi di vicinato, locali ed esercizi pubblici di bar e ristorazione;*
- *tutte le attività documentate e consolidate alla data di adozione del P.G.T.;*
- *l'artigianato di servizio alla residenza;*
- *l'attività commerciale e terziaria.*

40.05. La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione degli edifici;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente **Art. 7 – Parcheggi pertinenziali**, delle presenti norme.*

40.06. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia del paesaggio urbano e delle riqualificazione delle aree edificate e non edificate, il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è stato suddiviso in sub-comparti omogenei e ad ogni sub-comparto è stata attribuita una potenzialità volumetrica ed una modalità di intervento.

L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del tessuto urbano consolidato a **prevalente destinazione residenziale** è indicata nelle seguenti schede :

*** perimetro urbano * T.U.C. - 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 14, 15, 17, 18**

= dati tecnici :

- Volumetria territoriale ammissibile assegnata teorica : (**I.t.**) : 1.80 mc./mq. *(ai fini del calcolo ab. teorici)*
- Abitanti teorici insediabili : 150 mc./ab.
- Densità fondiaria (**I.f.**) : **2,0 mc./mq.** (indice indicativo alla verifica della S.l.p.)
- Superficie lorda pavimento ammissibile (**S.l.p.**) : **S.f.** x **0,60 mq./mq.** (indice non superabile)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (**V.** / **S.l.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) : **0,40** di S.f. [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 20% di S.f.
- Altezza dei fabbricati (**H.f.**) : max. 8,20 m. (*misurata sottogronda dallo spiccato stradale o marciapiede*)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto, ovvero come l'esistente o l'esistente adiacente
- Distanze dai confini : m. 5,00 ovvero al precedente Art. 29.00.
- Distanze tra fabbricati : m. 10,00 ovvero come l'esistente
- Distanza minima dalle Rogge **R.I.M.** : m. 5,00 ovvero in allineamento prevalente
- Distanza dalle strade (*edificio principale e/o accessorio*) : m. 5,00 ovvero in allineamento prevalente

= indicazione : il volume territoriale ammissibile verificato dall'**I.t.** è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, alla verifica degli indici edificatori; gli indici edificatori sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, ovvero in ragione del volume max. ammissibile di densità fondiaria (I.f.); il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato dal precedente Art. 6.00. – Aree di pertinenza, in specie al punto *6.05.*.

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

- residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, pubblici esercizi di bar e ristorante, artigianato di servizio alla residenza, esercizi di vicinato;

= destinazioni d'uso non ammesse :

- artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;
- produttiva di qualsiasi natura;
- commerciale di qualsiasi natura;
- attività di deposito di qualsiasi natura;
- ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..

= pianificazione attuativa :

- strumento attuativo: **Piano Esecutivo** convenzionato (**P.E.**) qual'ora gli interventi in richiesta di ristrutturazione e/o nuova costruzione **superino i 1.200 mc. di volume complessivo**; per tali interventi sono escluse le tipologie a villetta singola isolata e/o a schiera e/o in linea; [vedi nota "**x"**]
- **PdC Convenzionato**, in base all'intervento di nuova costruzione e/o ristrutturazione con edificio e/o edifici per Unità Immobiliari superiori a **3** e nelle tipologie : in linea, a cortina, a schiera, villette isolate, edifici a corte; [vedi nota "**x"**]

  [nota "**x"**] : *la dotazione di standards da realizzare e/o monetizzare è commisurata a 18 mq./ab.*;
- **Permesso di Costruire ovvero D.I.A.** in tutti gli altri casi;
- tipologie edilizie ammesse : come l'esistente e/o prevalente nel comparto, ancorché privilegiata la tipologia a corte e la tipologia a cortina su fronte strada (tipo edilizio : "***A.2***" e "**D**" – punto 23 Art. 14 N.T. del DdP.

= prescrizioni particolari :

a) la progettazione esecutiva con Piano Esecutivo mediante Permesso di Costruire/D.I.A. Convenzionati deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

- il rapporto con il nucleo esistente contiguo;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
- la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

b) in ogni caso, i fabbricati accessori di nuova costruzione devono essere realizzati uniti al corpo dell'edificio principale anche se preesistente ed in modo architettonicamente armonico; i fabbricati accessori devono rispettare gli indici edificatori tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente o dalle presenti Norme;

c) in ogni caso, ogni intervento edilizio di ampliamento superiore al 20% del volume esistente, di ristrutturazione e/o di nuova edificazione deve verificare la realizzazione di parcheggi in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di volume abitabile;

d) in ogni caso, l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) in ogni caso, l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche e/o ambientali *(filari alberati)* che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici, ovvero che prospettano su lato campagna;

f) sono concesse per le eventuali attività artigianali ed agricole esistenti, ricadenti negli ambiti di cui al titolo, al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici. È concesso un ampliamento "*una tantum*" del 20%

dell'esistente per attività **artigianali**, **commerciali** e **agricole <u>esistenti</u>** compatibilmente a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, nel rispetto degli indici edificatori e dell'esame dell'impatto paesistico. È vietato, per le attività agricole esistenti con allevamento di qualsiasi tipo, il potenziamento dell'azienda (ampliamento di stalle, vasche per reflui ecc.) e l'aumento del numero dei capi, fatta salva la possibilità di realizzazione di locali per deposito, ricovero e magazzino, purché subordinata alla verifica del Regolamento Locale d'Igiene. <u>L'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari A.S.L. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA ed ancorché è fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione stessa</u>. Tuttavia, **la cessata attività produttiva consente** l'intervento di "**riconversione edilizia e d'uso**", assentibili mediante preventivo **Piano Esecutivo Convenzionato**; l'intervento di ristrutturazione o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al presente articolo. Una volta cessata l'attività produttiva, la stessa non potrà più essere riattivata.

40.07. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici e le aree libere del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale deve essere richiesto secondo la casistica di cui al precedente **Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole**, in funzione del tipo di intervento in programma. In caso di intervento soggetto alla redazione del Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, oltre al rispetto di quanto stabilito dal precedente **Art. 11.00. – Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano**, è facoltà del proponente utilizzare le potenzialità di cui al precedente **Art. 15.00 – Incentivazione**, punto 15.02. per i bonus urbanistici, delle presenti norme. In caso di intervento soggetto a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, anche in esecuzione di piani attuativi, è facoltà del proponente utilizzare le potenzialità di cui al precedente **Art. 15.03 – Incentivazione**, per i bonus economici, delle presenti norme.

40.08. Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è il tramite tra l'edificato storico e gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. Ai fini della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio urbano è importante che l'assetto distributivo dell'edificato di questo ambito sia mantenuto, pertanto nelle opere di ristrutturazione e/o modificazione dell'esistente, nel recupero dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso e nelle nuove costruzioni, dove ammesse, sono sempre da evitare le soluzioni ed i gradi di finitura di notevole impatto visivo. Sono anche da evitare, dove economicamente sostenibile, l'esecuzione di infrastrutture tecnologiche fuori terra, diversamente vanno previste opere di mitigazione dell'impatto visivo.

40.09. Per gli edifici (*in ristrutturazione e/o di nuova costruzione*) degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono indicati i seguenti gradi di finitura:

1. tipologia del tetto:
   a) a due falde, con inclinazione del 30-35%%;
   b) a padiglione solo se già preesistente nell'edificio e/o nell'intorno.
2. materiale di copertura:
   a) tegole a canale in cotto (coppi alla lombarda);
   b) tegole in cemento di colore cotto naturale (coppo di Francia).
3. banchine di finestre (davanzali) e soglie di porte:
   a) in pietra naturale, segata e non lucidata, preferibilmente in serizzo o sarnico o pietra serena, a spessore vario mai inferiore a cm. 6, anche a sagoma semplice;
   b) in cemento grigio, a spessore vario anche sagomate;
   c) in mattoni pieni, anche intonacati a stucco.
4. tipologie delle aperture:
   a) finestre e porte rettangolari, con base minore rispetto all'altezza;
   b) piattabande orizzontali o anche ad arco ribassato;
   c) porte d'ingresso anche con arco a tutto sesto;
   d) eventuali luci rettangolari, con base maggiore rispetto all'altezza.
5. serramenti:
   a) di finestre e porte finestre in legno e vetro, con oscuri ad anta;
   b) di porte d'ingresso in legno;
   c) ammessi serramenti anche in metallo di color bruno.
6. tinteggiature dei fronti:
   a) nei colori pastello della gamma dei gialli, rosati, bruni e delle terre naturali.

40.10. Per gli edifici degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale **non** sono mai ammessi i seguenti gradi di finitura:

1. tipologia del tetto principale:
   a) a terrazza piana praticabile, con parapetto a vista sia cieco che a ringhiera.
2. materiale di copertura:
   a) lastre di fibrocemento anche colorato.
3. banchine di finestre e soglie di porte:
   a) in lastra di metallo.
4. tipologie delle aperture:
   a) finestre a nastro.
5. tinteggiature dei fronti:
   a) nei colori a tinte forti non ricompresi nella gamma delle terre.

40.11. Ulteriori norme di riferimento per il Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale:

- *la possibilità di allineamento dei fabbricati sul fronte strada;*
- *la possibilità di edificazione sul confine è regolata dal precedente **Art. 29.00.** delle presenti norme;*
- *l'eventuale costruzione o ricostruzione di recinzioni, sia interne che su fronte strada è regolata dal precedente **Art. 28.00.** delle presenti norme.*

Art. 41.00.
Il tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva nel perimetro urbano, assoggettabile a riconversione

41.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva ed annessa residenza di pertinenza alla attività prevalente, distinguendolo con simbolo **T.U.C. 10 – 12 – 13 – 16**.

41.02. Questi ambiti identificano le aree attualmente occupate e poste nel perimetro del tessuto urbano consolidato, nelle quali viene svolta l'attività produttiva di deposito, lavorazione e trasformazione mediante gli impianti e strutture esistenti. In considerazione dell'impatto di tali presenze sul territorio, in relazione anche alla loro dislocazione, si dispone che l'eventuale nuova costruzione in ampliamento sia sottoposta ad un **Piano Attuativo a valenza ambientale** con la funzione di meglio integrare il complesso edilizio nel territorio circostante.

41.03. Il P.G.T. acquisisce ogni particolare della situazione di fatto alla data di sua adozione demandando allo stesso Piano Attuativo la funzione normativa regolamentare, ancorché riconfermando i parametri urbanistici come segue :

perimetro urbano - T.U.C. 10 – 12 – 13 – 16

= rapporto di copertura : **esistente,** ovvero su lotti liberi ; **max. 0,60 di S.f.**
= altezza max. edifici all'intradosso : m. 7,50 ovvero come esistente
= distanza minima dai confini : m. 5,00
= distanza minima da strade : m. 10,00 ovvero in allineamento esistente
= superficie lorda d'uso a carattere commerciale
abbinata al produttivo prevalente : max. 30% di S.f.
= capacità edificatoria **in ampliamento** "***una tantum***" con obbligo di atto di asservimento registrato e trascritto : **max. + 30%** della S.c. esistente alla data di approvazione del P.G.T.

= **Interventi edilizi ammissibili** : interventi manutentivi e di risanamento conservativo ed ampliamento "una tantum" sul patrimonio edilizio esistente, per le sole attività produttive ammesse, che non comportino alterazioni al ciclo produttivo; ampliamento per volumi tecnici riferiti a precise disposizioni di legge in materia di sicurezza; all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

= è consentita la recinzione chiusa con altezza massima di m. 2,50 sui confini non prospicienti le sedi stradali; sul confine prospiciente la sede stradale l'attuale recinzione deve essere affiancata da filare alberato.

= all'interno dell'ambito devono essere reperiti spazi a parcheggio di servizio in ragione di 1 mq. per ogni 5 mc. di costruzione; la quantificazione della superficie a parcheggio si determina moltiplicando la superficie utile lorda per una altezza teorica di m. 3,00;

Nella zona in epigrafe sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con esclusione di altre :

= tutte le utilizzazioni edilizie documentate ed in atto alla data di adozione del P.G.T. e conformi al R.L.I. vigente;
= le attività artigianali non inquinanti e conformi al R.L.I. vigente;
= le attività artigianali non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, esalazioni, vibrazioni e non richiedenti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi;

= magazzini di deposito per le attività artigianali compatibili;
= le attività commerciali per negozi di vicinato non alimentari;
= residenza ed attività di servizio alla residenza stessa con S.u. di max. mq. 110 e S.n.r. max. di mq. 30;
= non è ammesso il recupero funzionale dei sottotetti a fini abitativi.

41.04. La cessata attività produttiva consente l'intervento di "**riconversione edilizia e d'uso**", assentibili mediante preventivo **Piano Esecutivo Convenzionato**. L'intervento di ristrut-turazione o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al precedente Art. **40.00.** (tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano).

Art. 42.00.
Il tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva nel sistema extra-urbano

42.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto extra-urbano consolidato a specifica destinazione produttiva, attribuendone un solo comparto omogeneo per caratteristiche di morfologia e densità edilizia **(T.U.C. 19).**

42.02. In questo ambito si applica il disposto dell'art. 65 (ambiti di esclusione) della L.R. 11.3.05 n° 12/2005, in sintonia con il precedente Art. 27.00. – Recupero dei sottotetti a fini abitativi delle presenti norme.

42.03. L'ambito di cui al titolo individua il comparto di interesse intercomunale che, per l'analisi morfologica e tipologica, ridetermina in ampliamento la perimetrazione dell'attuale P.I.P.S. già "in attuazione". L'intero ambito, così individuato e definito, è caratterizzato dalle parti del territorio per le quali il P.G.T. prevede la nuova edificazione e la realizzazione di interventi finalizzati al coordinato sviluppo di espansione dell'attuale "polo industriale sovracomunale, di livello inter-comunale, per insediamenti produttivi". L'ambito di cui al titolo è rispettivamente normato come di seguito ai successivi commi e l'intervento edificatorio è soggetto alla accettazione delle condizioni attuative vigenti del P.I.P.S..

42.04. Rimane fatto salvo che lo strumento urbanistico di **P.I.P.S.**, attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative di Attuazione, può normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali. Rimane altresì fatto salvo il convenzionamento effettuato in ragione della applicazione ex art. 5 del D.p.r. 447/1998.

42.05. Per tutti gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione, nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, deve essere effettuata, in fase di progettazione edilizia, una verifica di compatibilità alle indicazioni dedotte dallo studio geologico-sismico redatto ai sensi della L.R. n° 12/ 2005.

42.06. All'interno di ogni lotto, non meno del 5% della superficie fondiaria (S.f.) deve essere sistemata a verde, ovvero in modo permeabile e pavimentata in ghiaietto o terra battuta, nonché piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto e collocate a libera scelta.

42.07. Le recinzioni perimetrali ai lotti sono ammesse con le seguenti caratteristiche:

= <u>se prospettanti su aree pubbliche</u> : altezza massima di m. 1,60 misurata dal piano strada e realizzata in cancellata metallica sovrastante una zoccolatura di altezza max. pari a m. 0,60 in muratura intonacata od in c.a. con getto a vista;

= <u>se poste a confine tra lotti interni</u> : altezza massima di m. 2,50 in cancellata metallica ovvero rete metallica, nonché muratura intonacata, ovvero in c.a. con getto a vista; misurata dal piano di calpestio del terreno più basso.

42.08. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- *l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività produttiva;*
- *le attività produttive, anche artigianali, riconosciute come insalubri e/o moleste di cui alla legislazione vigente ed alle norme del R.L.I..*

42.09. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- *le attività commerciali anche superiori all'esercizio di vicinato;*
- *l'artigianato di servizio;*
- *l'attività terziaria;*
- *i centri per la telefonia in sede fissa.*

La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano, ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio urbano;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – Parcheggi pertinenziali, delle presenti norme.*

42.10. Nelle nuove costruzioni dovranno essere previste schermature a verde, con le tipologie di alberi e cespugli a caratterizzazione autoctona, sui lati dell'area di pertinenza del lotto nel modo seguente:

- *con alberi d'alto fusto, uno ogni m. 4,00÷4,50, posti a filare sui lati verso strada o spazi pubblici;*
- *con siepe arborata (alberi d'alto fusto e cespugli) sui lati verso altri lotti e la campagna.*

42.11. Al fine del riequilibrio dell'ambiente del paesaggio urbano e di mitigare l'effetto di estraniazione tipologica rispetto al contesto, si prescrive:

- *l'uso di coperture inclinate, con manto di copertura simile alla tegola a canale (coppo alla lombarda) ovvero con materiali similari per resa visiva;*
- *i fronti dei manufatti vanno sempre tinteggiati nei colori delle terre naturali in modo da accostarsi maggiormente ai tipi tradizionali dell'edilizia storica;*
- *il contenimento delle superfici vetrate, evitando la soluzione a "nastro";*

Sono anche da evitare, dove economicamente sostenibile, l'esecuzione di infrastrutture tecnologiche fuori terra, diversamente vanno previste opere di mitigazione dell'impatto visivo.

42.12. Nell'ambito del tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva è ammessa l'edificabilità con titolo abilitativo diretto, secondo le norme del presente PdR.

42.13. I parametri e gli indici edilizi di riferimento per l'ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva, per le operazioni edilizie di ampliamenti, ricostruzioni e/o sostituzioni e nuove costruzioni, ove ammesse, sono i seguenti:

= dati tecnici :

- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. *(è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani)*
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. (*indice di S.l.p. non superabile*) *[compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale]*
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : 12,50 m. *(compreso volumi tecnici)*
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35**% di S.f.;
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**), a carattere commerciale, assegnata edificabile su intero singolo lotto libero inedificato : max. **0.50%** di S.f. e con **I.u.f.** 1,00mq./mq.
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza[43] dalle Rogge del R.I.M. : m. 20 (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- Gli interventi edilizi si attuano mediante Permesso di Costruire, ovvero D.I.A.;
- Il rapporto di superficie lorda di pavimento, pari al 60 % della superficie fondiaria, può essere raggiunto anche tramite la somma di superfici di calpestio distribuite su più piani.
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.

[43] a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

- a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 110 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 30 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.

Art. 43.00.
Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

43.01. Il PdR nella parte cartografica individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato e così le individua:

43.01.01 – **Sistema Ambiti Agricoli** (**S.A.A.**) - ex art. 15 comma 4 della L.R. n° 12/2005 - ***edificabile*** ai sensi del P.T.C.P., del Titolo III° (artt. 59/60/62) della L.R. n° 12/2005 e delle presenti norme;

43.01.02 – **Sistema Agricolo di Connessione** (**S.A.C.**) – ***inedificabile in assoluto***;

43.01.03 – **Sistema Agricolo Speciale Edificato** (**S.A.S.E.**) di Connessione tra territorio rurale e territorio edificato - ***parzialmente edificabile***;

43.01.04 – **Sistema Agricolo Speciale Serre** (**S.A.S.S.**) a destinazione speciale – orto-floro-vivaistiche - ***parzialmente edificabile***;

43.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno delle aree destinate all'esercizio della attività agricola [**S.A.A.** / **S.A.C.**] sono:

- *la conservazione del patrimonio rurale storico individuato;*
- *la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti non compromessi da interventi successivi;*
- *il reinserimento paesaggistico dei complessi degli allevamenti zootecnici recenti;*
- *la tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale.*

43.03. Le destinazioni d'uso comunque **non** ammesse sono:

- *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività agricola;*
- *le attività produttive del settore secondario, anche artigianali;*
- *le attività commerciali;*
- *l'attività terziaria.*

43.04. Le destinazioni d'uso ammesse nel solo territorio edificabile **S.A.A.** sono:

- *l'attività agricola di coltivazione del fondo, comprendente la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;*
- *l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo;*
- *l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;*
- *l'attività polifunzionale di : parco-canile / canile-sanitario, nonché struttura di rifugio per animali abbandonati e randagi, pensione e clinica veterinaria, attività connesse e complementari alle funzioni principali; le strutture edificabili devono verificare gli indici ed i parametri di cui al successivo comma 43.16., ancorché preventivamente sia sviluppato un piano attuativo di utilizzo, limitatamente ad ambito con estensione non superiore ad Ha. 2,50, da approvare e convenzionare nelle medesime procedure dei Piani Esecutivi e subordinato al parere A.S.L. ed A.R.P.A.;*
- *gli interventi edilizi sui manufatti ed edifici esistenti alla data dell'adozione del PGT al fine della loro conservazione, funzione e destinazione d'uso.*

43.05. In ottemperanza alla finalità della conservazione del patrimonio agricolo-rurale gli interventi edilizi, nel sistema degli ambiti agricoli (**S.A.A.**), sono ammissibili nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del P.T.C.P., nonché delle seguenti disposizioni generali :

- *deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;*
- *si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;*
- *per la realizzazione di **nuovi edifici e pertinenze** e/o di **pertinenze ad edifici esistenti**, la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di*

compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;

- *il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;*
- *deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;*
- *nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale;*
- *ogni intervento edilizio deve essere sottoposto all'esame paesistico dei progetti seguendo le indicazioni del presente comma e le disposizioni di cui ai precedenti Artt. 12_e_21_PdR ed in relazione al combinato disposto della D.G.R. n° 7/11045 del 08/11.2002, a seguito della adozione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009;*
- *ogni intervento edilizio deve essere rispondente alle indicazioni ed alle disposizioni contenute nelle "linee guida regionali - criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" di cui al D.D.G. - sanità n° 20109 del 29.12.2005, nonché presentare la documentazione a corredo della progettazione così come indicato al Cap.lo 16 del citato D.D.G./20109.*

43.06. Le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nel solo territorio parzialmente edificabile, di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, **S.A.S.E.**, sono:

- *la conservazione della attività di allevamento zootecnico funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo limitatamente alle strutture ed al peso vivo in atto alla data di adozione del P.G.T. senza possibilità di ampliamento delle strutture di qualsiasi tipo;*
- *le opere di manutenzione ed adeguamento tecnologico delle strutture esistenti, senza possibilità di ampliamento in ordine superiore al 25% di copertura;*
- *l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia.*
- *la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;*
- *è consentita l'ampliamento e/o la nuova costruzione delle sole abitazioni rurali destinate all'imprenditore agricolo ed ai salariati, nell'indice edificabile di 0,03 mc./mq. previo vincolo di asservimento e di destinazione;*
- *la cessata attività produttiva-agricola consente l'intervento di riconversione edilizia e d'uso, assentibili mediante preventivo Piano Esecutivo Convenzionato. L'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al precedente Art. **40.00.** (tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano).*
- **non è consentita la costruzione di nuove strutture a stalle e cisterne liquami e trincee foraggere.**

43.07. Al fine della tutela e della riqualificazione del paesaggio rurale nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola **S.A.A.** e **S.A.C.** si devono osservare le seguenti prescrizioni generali :

- dovrà essere rispettato il sistema dei canali e fossi irrigui e dei relativi manufatti, secondo le disposizioni di polizia idraulica contenute nella relativa normativa;
- la trama della viabilità vicinale e consorziale dovrà essere mantenuta;
- le piantate, i filari, le piante isolate, le siepi e le siepi erborate lungo i fossati irrigui, ai bordi dei campi coltivati e delle strade vicinali e consorziali, dovranno essere mantenuti;
- i livellamenti dei terreni dipendenti dall'ordinaria pratica agronomica dovranno rispettare l'andamento delle pendenze naturali;
- é vietata la formazione delle spalle in c.a. agli argini delle Rogge ed ogni altro manufatto con l'esclusione delle opere idrauliche necessarie alla regolare gestione delle acque e delle murature di sostegno e di contenimento degli argini, purché eseguite in pietrame grezzo posato a secco e nei soli casi di comprovata necessità;
- sono altresì vietati gli interventi di rettifica e modificazione, ovvero tombinatura, dei corsi delle Rogge e dei fossi con acqua perenne, fatte salve particolari e documentate esigenze idrauliche in conformità alla natura morfologica e geomorfologica e pedologica dei terreni e salvo autorizzazione dell'Ente competente;
- le recinzioni, ammesse solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, dovranno rispettare le disposizione del precedente **Art. 28.00 – Recinzioni delle aree edificabili**, ed in specie il punto 28.09. e 28.10..
- le esigenze abitative per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda devono essere soddisfatte prioritariamente tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di adeguamento, trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni di infrastrutture a rete o puntuali, devono operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata ed usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti a basso impatto paesistico;
- gli ampliamenti e le trasformazioni dei manufatti a destinazione agricolo-produttiva intensiva, devono prevedere contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale ed alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio;

- la richiesta per ampliamenti e trasformazioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto;
- le nuove costruzioni, dove consentito, per strutture agro-produttive anche zootecniche, sono ammesse nel rapporto aziendale/carico animale previsto dalle normative vigenti e negli eventuali nuovi indirizzi del piano agricolo provinciale, tenuto conto delle caratteristiche pedologiche dei suoli, subordinatamente alla verifica delle loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali del luogo;
- la richiesta per nuove costruzioni, dove consentito, deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto.

43.08. Sono inoltre consentiti[44] gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia, nonché variazione di destinazione d'uso, per gli edifici dismessi dalla attività agricola da oltre un quinquennio, purché operanti nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, ovvero con ampliamento "una tantum" contenuto nel limite massimo del **35**% dei volumi esistenti di qualsiasi uso[45], ancorché per porzioni accessorie; tali interventi sono assentiti anche ai soggetti non rientranti nei requisiti normativi di cui all'art. 60 della L.R. 11.03.2005 n° 12 e si attuano mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A. limitatamente a singolo edificio con unica unità immobiliare, viceversa mediante Permesso di Costruire Convenzionato[46] se la ristrutturazione coinvolge, ovvero determina, due o più unità immobiliari e/o edifici. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri determinati per la variazione d'uso e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni, ovvero variazioni, d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; la ristorazione e pubblici esercizi nel limite consentito dalle disposizioni di settore; negozi di vicinato alimentari e non alimentari; attività commerciale-ricettiva agricolo-turistica fuori dall'ambito agricolo; attività di agriturismo e di bed & breakfast; attività di artigianato a servizio della residenza[47].

43.09. Per tutti gli interventi edificatori di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, di cui al precedente comma ***43.08.***, prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero alla data di presentazione della D.I.A., deve istituirsi un vincolo di asservimento posto, a dimostrazione "***una tantum***", sull'edificio e sull'intero terreno dell'intervento, debitamente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare *(ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)*

43.10. Sono ammesse le nuove costruzioni ovvero gli ampliamenti alle aziende agricole esistenti (od in subentro), sul territorio **S.A.A.**, purché tali aziende **sussistano** con basi alimentari autonome pari ad almeno un terzo del fabbisogno di unità foraggiere calcolate secondo la tabella 2 del D.M. 30/07/80 e successive modificazioni ed integrazioni e con limite di 40 q.li di bestiame per ettaro di superficie aziendale per lo smaltimento dei liquami e dei reflui e **purchè non** in contrasto con le limitazioni poste dal successivo comma ***43.13***.

43.11. Sono ammessi, alle aziende agricole esistenti sul territorio comunale alla data di entrata in vigore delle presenti norme, la trasformazione in allevamenti di altro genere di animali purché rispondenti ai requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene e alle norme contenute nel presente articolo.

43.12. In ogni allevamento suinicolo, in ampliamento o di nuova realizzazione, è obbligatorio inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia di m. 10 piantumata con essenze arboree autoctone di alto fusto e cespugli sempreverdi per formazione di siepe viva e continua, ovvero a più filari o doppio filare sfalsato da assoggettare alla valutazione del caso in oggetto da parte dell'U.T.C..

43.13. Ai fini della tutela della qualità della vita, ricercata attraverso il Rapporto Ambientale nella avvenuta procedura di Valutazione Ambientale Strategica (**V.A.S.**), [*obbligatoriamente richiesta dalla legislazione regionale in fase preventiva al P.G.T.*], nonché al fine della giusta localizzazione degli allevamenti rispetto all'insediamento urbano[48] ed alla "rosa dei venti", indipendentemente dalle indicazioni peso

[44] in attinenza all'art. 62 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

[45] ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

[46] "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi della L.R. n° 12/2005 art. 10 c. 2 , ovvero anche D.I.A. convenzionata, o con atto unilaterale d'obbligo, con efficacia ai sensi dell'art. 42 c. 4 L.R. n° 12/05.

[47] sarto, parrucchiere, estetista, calzolaio, panettiere, gelataio, riparazione auto/motocicli, restauratore di quadri e/o mobili di antiquariato e non, riparazione di elettrodomestici-casalinghi e con esclusione di altro.

[48] vedi D.D.G., R.L. – sanità, 29.12.2005 n° 20109 : linee guida regionali – criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale / cap. 3 – l'azienda nel territorio.

vivo/ettaro, è **comunque non consentita e non compatibile l'attività zootecnica, suinicola e di altro genere quando** :

= *"senza terra" od a carattere industriale;*
= *gli animali non trovano principale sostentamento dai prodotti del fondo e quando manca un rapporto di interconnessione con la coltivazione del fondo stesso;*
= *l'allevamento bovino, bufalino, equino, ovi-caprino, struzzi, supera complessivamente il numero di 800 capi, con l'esclusione dal computo degli animali con limite di età da 0 a 6 mesi (svezzamento);*
= *l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 3.000 capi con la esclusione dal computo degli animali con peso vivo inferiore a 25 Kg. (lattonzoli);*
= *l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 800 scrofe fattrici;*
= *l'allevamento è della mosca carnaria;*

43.14. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola gli interventi edilizi sono normati dal **Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"** della Legge Regionale n°12/2005 e, per quanto riguarda lo stoccaggio e l'utilizzo dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici, dalla legislazione nazionale e regionale in materia e dai relativi regolamenti di attuazione.

43.15. Ai fini dello spandimento di liquami e/o fanghi biologici e/o industriali **non è consentita** la loro distribuzione nei seguenti casi:

a) a distanza inferiore a m. 10 dalle sedi stradali e dalle vicinali;
b) a distanza inferiore a m. 15 dalle Rogge o dai corsi d'acqua a fossi e canali;
c) a distanza inferiore a m. 100 dalle abitazioni a qualunque titolo;
d) a distanza inferiore a m. 300 dalle zone ed ambiti residenziali;

a meno che i liquami e/o fanghi siano distribuiti **con comprovate e dichiarate tecniche** atte a limitare l'emissione di odori sgradevoli o vengano immediatamente interrati o si effettui la fertirrigazione.

43.16. **Nelle sole aree S.A.A.**, destinate all'esercizio dell'attività agricola, se comprovate esigenze dell'azienda agricola, già insediata e/o insediabile, mediante un programma di sviluppo aziendale documentato, renderanno necessarie opere di ampliamento o di nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti limiti e parametri :

43.16.01 = Rapporto di copertura max. consentito per aziende agricole di ogni tipo:

a) fino a 15 Ha. : 5% della superficie aziendale;
b) da 15 Ha. a 25 Ha.: 7.500 mq. + 4% della superficie aziendale eccedente i 15 Ha.;
c) da 25 Ha. a 50 Ha.: 11.500 mq. + 3% della superficie aziendale eccedente i 25 Ha.:
d) da 50 Ha. a 100 Ha.: 19.000 mq. + 2% della superficie aziendale eccedente i 50 Ha.;
e) oltre i 100 Ha. : 29.000 mq. + 1% della superficie aziendale eccedente i 100 Ha..

43.16.02 = Distanze da rispettare :

= Distanze dai confini : m. 10,oo
= Distanze dalle strade e dalle vicinali : min. m. 15,oo salvo diversa disposizione del C.della S.
= Distanza minima dalle Rogge: m. 30,oo fatta salva la maggior distanza prevista da fascia di rispetto.
= Distanza dalle Rogge delle vasche o delle cisterne dei liquiami : m. 30,oo
= Distanza delle stalle [bovini, suini, altro] dalle:
- case del conduttore agricolo : m. 30,oo
- dalle rogge: m. 30,oo

= Distanze dal perimetro : delle aree standards; delle zone residenziali e di nuova previsione;
in ragione della reciprocità,

a) – per ricovero suini : m. 1000,oo
b) – per ricovero bovini da latte : m. 400,oo
- per altri allevamenti : vedi Regolamento Locale d'Igiene Comunale

= Distanze dal perimetro : delle zone artigianali, industriali esistenti e/o e di nuova previsione;
in ragione della reciprocità,

c) – le suddette distanze ***a)*** e ***b)*** sono rispettivamente ridotte al 50%
- per altri allevamenti : vedi Regolamento Locale d'Igiene Comunale

= Distanze dalle abitazioni isolate più vicine le suddette distanze ***a)*** e ***b)*** diventano rispettivamente di :

- per ricovero suini : m. 250,oo
- per ricovero bovini da latte: m. 100,oo

= Distanza minima intercorrente tra due o più allevamenti suinicoli, anche se della stessa proprietà :

m. 1000 da porcilaia dell'uno a porcilaia dell'altro
m. 750 da edifici accessori dell'uno e dell'altro
(tali distanze in modo reciproco ed in prevalenza)

E' fatta salva ogni eventuale ulteriore e più restrittiva prescizione del Regolamento Locale d'Igiene Comunale.

43.16.03 Ogni intervento edilizio nelle aree **S.A.A.** (*anche per strutture accessorie quali silos, trincee, concimaie e vasche di stoccaggio, impianti tecnologici, ecc.*) deve osservare le seguenti prescrizioni obbligatorie :

1. mascheratura verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone intorno agli edifici e strutture, nonché sulle linee perimetrali del terreno coinvolto e/o del complesso agricolo;

2. la messa a dimora delle essenze costituenti la mascheratura di cui al punto precedente dovrà avvenire entro il termine della stagione silvana successiva alla data di termine della costruzione delle strutture agricole;

3. le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree non dovranno avere altezza inferiore a m. 2,00;

4. la nuova edificazione è consentita con struttura a muratura ordinaria intonacata per le parti dei tamponamenti perimetrali, ovvero struttura prefabbricata con pannelli "lisci a fondo cassero" a colore delle terre, ovvero così tinteggiati; la tipologia deve susseguirsi secondo il seguente ordine : il muro tradizionale / la facciata / il portico / le aperture / i portali / le gelosie / la copertura a due falde / l'esposizione con asse Est-Ovest prevalente; ogni edificio deve avere la copertura del tetto con manto in coppi (*anche sovrastanti a lastre ondulate*) e tinteggiato previo campionatura sul "piano colore" e prevalentemente alle tinte delle terre del giallo lombardo e del rosso mattone; sono indicate le murature intonacate al civile ed è vietato l'intonaco strollato, nonché vietate le zoccolature ed i davanzali in marmo o granito; *il tutto subordinato alla procedura dell'esame paesistico del progetto in conformità alla Normativa del P.P.R. adottato con D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009*.

5. a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto "***1.***" dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire, una polizza fideiussoria, ovvero altra forma di garanzia, del valore di :

= **€ 3.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= **€ 10.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

tale polizza dovrà mantenere validità triennale oltre la data di scadenza del PdC, ancorché rinnovabile sino allo svincolo da parte del Comune, previo verifica degli adempimenti assolti.

6. a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto "***4.***" dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire, una polizza fideiussoria, ovvero altra forma di garanzia, del valore di :

= **€ 5.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= **€ 15.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

tale polizza dovrà mantenere validità triennale oltre la data di scadenza del PdC, ancorché rinnovabile sino allo svincolo da parte del Comune, previo verifica degli adempimenti assolti.

43.16.04 = Edificazione abitativa rurale :

Sono ammesse nuove costruzioni abitative ad uso rurale con l'indice massimo di 0,03 mc./mq. compresa la volumetria residenziale eventualmente già esistente in azienda e con l'altezza massima della costruzione a m. 7,50 in gronda.

43.17. Ogni richiesta di movimenti terra destinati a bonifica agricola dovrà essere corredata da idoneo progetto e da documentazione tecnica che illustri in modo particolare la salvaguardia delle rogge e dei canali di irrigazione. Nel caso il movimento terra interessi una bonifica con asportazione di materiale o la realizzazione di cave, la richiesta relativa dovrà seguire le procedure previste dalla L.R. 08.08.98 n° 14. Non necessita di atto autorizzativo il semplice livellamento degli appezzamenti di terreno, con sterri e

riporti finalizzati alla migliore lavorazione ed irrigazione, bensì è sufficiente la semplice comunicazione da produrre all'U.T.C. entro tre giorni antecedenti i lavori.

43.18. Nelle sole aree **S.A.S.S.** destinate all'esercizio dell'***attività orto-floro-vivaistica,*** se comprovate esigenze dell'azienda agricola, renderanno necessarie opere di ampliamento o di nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti limiti e parametri :

a) sono ammesse esclusivamente le opere destinate alle attrezzature e strutture produttive "a serre" con i pertinenti magazzini e locali per la raccolta, la conservazione e la vendita dei prodotti inerenti l'azienda stessa;

b) l'edificazione si attua mediante Permesso di Costruire, ai sensi della L.R. n° 12/2005;

c) sono ammesse ricostruzioni e ampliamenti delle strutture esistenti nei limiti di zona consentiti; è altresì ammessa la residenza del conduttore.

d) indici edificatori : così come stabiliti dall' art. 59 della L.R. n° 12/2005

e) distanze :

distanza dai confini	:	m. 5,00
distanza dalle strade comunali	:	m. 7,50
distanza dai corsi d'acqua e rogge	:	m. 20,00
altezza massima delle strutture	:	m. 5,50

f) è fatta salva ogni altra eventuale prescrizione del R.L.I.

g) sono consentite soltanto recinzioni con altezza non superiore a m. 1.80 con rete metallica su muretto di basamento con altezza non superiore a m. 0,80.

43.19. Per gli edifici esistenti negli ambiti "**S.A.A.** – **S.A.C.** – **S.A.S.E.**" alla data di adozione del P.G.T., a dimostrata funzione non agricola (*residenziale, commerciale ed artigianale, altro*), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, nonché il diretto utilizzo, nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, con opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento "**una tantum**" nel limite massimo del **35%** del volume esistente a qualsiasi uso[49] e limitatamente a due piani fuori terra, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 12/2005 e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni, ovvero variazioni, d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; le attività commerciali, la ristorazione e pubblici esercizi nel limite consentito dalle disposizioni di settore; negozi di vicinato alimentari e non alimentari; attività commerciale-ricettiva agricolo-turistica fuori dall'ambito agricolo; attività di agriturismo e di bed & breakfast; attività di artigianato a servizio della residenza[50]. L'eventuale edificazione in ampliamento deve rispettare la distanza minima dalle strade e dalle vicinali non inferiore a m. 5,50, fatte salve particolari deroghe di riduzione per dimostrata impossibilità tecnica, ovvero in allineamento con la preesistente edificazione. Entro il rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A., dovrà essere presentato atto unilaterale, regolarmente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), di vincolo dell'assetto planivolumertrico ottenuto.

==========

Nota ([1]) e ([2]) **:**

= per riqualificazione paesistica-ambientale, si intende :

- promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema poderale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

= per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

---

[49] ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

[50] sarto, parrucchiere, estetista, calzolaio, panettiere, gelataio, riparazione auto/motocicli, restauratore di quadri e/o mobili di antiquariato e non, riparazione di elettrodomestici-casalinghi e con esclusione di altro.

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sanbuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

Art. 44.00
Le aree destinate a servizi di interesse collettivo

44.01. Il PdR assegna agli ambiti di futura realizzazione destinati ad aree per servizi di interesse collettivo (individuati con simbolo **F3** ed **F4**) un indice pari a:

= Superficie lorda pavimento **assegnata** (**S.l.p.**) : **0,08** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 2.500,00; (max. S.l.p. mq. 200,00)
= Superficie lorda pavimento **assegnata** (**S.l.p.**) : **0.10** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 5.500,00; (max. S.l.p. mq. 550)
= Superficie lorda pavimento **assegnata** (**S.l.p.**) : **0.13** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 10.000,00; (max. S.l.p. mq. 1.300)
= Superficie lorda pavimento **assegnata** (**S.l.p.**) : **0.18** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 25.000,00; (max. S.l.p. mq. 4.500)

44.02. Il PdR assegna agli ambiti di futura realizzazione destinati ad aree per servizi di interesse collettivo un indice pari a:
= Superficie lorda pavimento **assegnata** (**S.l.p.**) : **0,01** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di procedimento espropriativo da parte del Comune per qualsiasi entità di superficie espropriata al prezzo calcolato in 3 volte il V.a.m. alla data di esproprio;

Art. 45.00.
Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
Aree non soggette ad edificazione

45.01. Il PdR indica le aree non soggette a trasformazione urbanistica, individuandole :

- ♦ negli ambiti di valorizzazione paesistico-ambientale [**p.a.**], di valorizzazione ambientale [**v.a.**] e verde privato [**v.p.**].
- ♦ nelle aree assoggettate a vincolo archeologico;
- ♦ nelle aree destinate all'agricoltura finalizzate a mitigazione e compensazione ambientale (**m.a.**)
- ♦ nelle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture stradali ad ogni livello.

45.02. La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

45.03. Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del P.G.T. all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

45.04. Le aree del **S.A.C.** non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica giocano un ruolo strategico per le future revisioni e programmazioni del P.G.T. e per il mantenimento della cortina edificata di frangia. **Tali ambiti saranno oggetto di futura capacità edificatoria a seguito degli aggiornamenti del DdP mediante ambiti di trasformazione.** In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.

N.T._ Piano dei Servizi

art. 1 - finalità del Piano dei Servizi (PdS)

Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e concorre al perseguimento degli obiettivi del D.d.P. definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione comunale, in sede di definizione del Bilancio e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti. Nel Piano dei Servizi, per specifica scelta dell'Amministrazione Comunale, non vengono definite le localizzazioni di interventi di edilizia convenzionata.

art. 2 - modalità di attuazione

Il Piano dei servizi prevede le dotazioni di:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- infrastrutture di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici.

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi, e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione allegate al D.d.P. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta da parte dei privati nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi. Le previsioni del Piano dei servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente[51].

L'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, verificare altresì la possibilità di integrazione e/o alienazione di aree ad interesse collettivo in ogni caso in cui ne trae vantaggio la gestione urbanistico-amministrativa del P.G.T. stesso.

art. 3 - norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione

In fase di pianificazione esecutiva con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

• la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
• la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;
• la monetizzazione, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, in alternativa totale o parziale della cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;

art. 4 - contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P.G.T. e del P.T.C.P..

Contribuisce altresì al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico. A questo fine stabilisce l'obbligo della ricerca di atti programmatori e di progetti, adeguati e tesi a utilizzare i servizi stessi come strumenti per la costruzione dello scenario urbano.

---

[51] vedi altresì le disposizioni di cui al combinato disposto dell'art. 23 della Legge 28.01.2009 n° 2 pertinente la realizzazione di microprogetti di arredo urbano o comunque di interesse locale, tuttavia da attuare previo regolamento comunale adottato.

art. 5 - definizione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permute tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- *= istituti, di proprietà a gestione comunale, per l'assistenza, all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;*
- *= attrezzature sociali di interesse comune, di proprietà a gestione pubblica, (culturali, istituzionali, socio assistenziali, religiosi, cimiteriali);*
- *= attrezzature sociali di interesse comune, realizzate da altri soggetti che svolgono riconosciute finalità pubbliche, su aree cedute dal Comune, con costituzione di vincolo pubblico dell'area e delle strutture;*
- *= attrezzatura di servizio, comunque classificate, a rispondenza residenziale e/o commerciale e/o terziario, realizzate sia in diritto di superficie sia per eventuale cessione in proprietà da parte del Comune, fermo restando la preventiva verifica di interesse pubblico e di servizio alla comunità.*
- *= attrezzature tecnologiche di interesse comune, di proprietà e gestione pubbliche;*
- *= verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport, di proprietà e gestione comunali;*
- *= parcheggi d'uso pubblico;*
- *= attrezzature e parcheggi al servizio degli insediamenti produttivi di proprietà comunale e/o gestione pubblica e privata (spazi da destinare alla sosta di autocarri ed autoarticolati);*

Sulle costruzioni esistenti, destinate ai servizi, sono ammissibili tutti gli interventi manutentivi, conservativi e di ristrutturazione edilizia.

art. 6 - aree destinate ad interventi per edilizia protetta

I Piani Attuativi (P.A.) mediante le relative convenzioni che ne regolano la realizzazione, possono prevedere quantità edificabili da offrire nell'ambito del P.A. stesso, ovvero in aree per servizi già indicate, ancorché da individuare e definire nel PdS, destinate ad un mercato protetto per giovani, anziani, famiglie con redditi medio-bassi e giovani coppie.

Tali interventi sono riconosciuti a scorporo degli oneri concessori secondari, delle monetizzazioni e/o a compensazione per acquisizione degli indici edificatori dal Pubblico Registro Comunale e sono riconosciuti e considerati servizi ed attrezzature di interesse pubblico realizzati dai privati e ceduti alla proprietà comunale nell'ambito del PdS.

Gli interventi edilizi, finalizzati a quanto sopra indicato e all'attuazione del PdS, sono assoggettati alle procedure prescritte dalla legislazione vigente ed in particolare al combinato disposto dell'art. 33 c. 3 e dell'art. 40 della L.R. n° 12/2005, nonché dell'art. 63 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e del D.Lgs. n° 163/2006.

art. 7 - indici e norme per gli interventi edilizi

7.1 - negli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, a titolo di proprietà pubblica e/o privata, ad esclusione dei parcheggi, individuati nel PdS, gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici planivolumetrici:

*= densità volumetrica territoriale (**Iut**)*	*:*	*3,00 mc./mq.*
= altezza max. delle costruzioni	*:*	*m. 7,50 ovvero in deroga*
= distanza dai confini	*:*	*m. 7,50*
= distanza tra edifici	*:*	*m. 10,00 ovvero in deroga*
= distanza dalle strade	*:*	*m. 7,50*

7.2 – nelle aree destinate a parcheggi pubblici scoperti non sono previsti indici di utilizzo e le eventuali costruzioni sono da realizzare con procedura "in deroga";

7.3 – ad ogni intervento, a carattere privato, per la realizzazione di posti auto, superiori in numero a 10, scoperti o coperti in adeguata struttura edilizia, viene attribuito un indice di 0,75 mc./mq. liberamente commerciabile con l'istituto della compensazione di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. n° 12/2005.

---

memo:
D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI CALVATONE\01_Calvatone PGT 2009\07_PGT_approvazione e pubblicazione\All_02_NT_app-to.doc