COMUNE DI CELLA DATI
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA

PIANO DELLE REGOLE

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Il Sindaco .....

Il Segretario Comunale .....

ADOTTATO IL .....
CON DELIBERA C.C. N° .....

APPROVATO IL .....
CON DELIBERA C.C. N° .....

PUBBLICATO IL .....
SUL B.U.R.L. N° .....

Responsabile del progetto e coordinatore scientifico

Pianificatore Territoriale Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI
Via Milano 52c - 26100 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Variante Generale

Piano di Governo del Territorio PGT

PR PGT CELLA DATI

Responsabile del progetto e coordinatore

Pianificatore Territoriale Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI

Responsabile operativo

Architetto
ROBERTA MINOIA

Regione
LOMBARDIA

Provincia di
CREMONA

Comune di
CELLA DATI
Unione di comuni Lombarda
TERRAE NOBILIS

PARTE I: NORME GENERALI pag. 15

Capitolo 1: **Natura e contenuti del Piano delle Regole** pag. 15

Capitolo 2: **Allegati alle norme tecniche** pag. 18

Capitolo 3: **Campo di applicazione** pag. 19

Capitolo 4: **Destinazioni d'uso** pag. 20

4.8 Classificazione delle destinazioni d'uso pag. 22

4.81 Funzione residenziale pag. 22
4.8.2 Funzione produttiva pag. 22
4.8.3 Funzione commerciale pag. 23
4.8.4 Funzione terziaria pag. 25
4.8.5 Funzione agricola pag. 25
4.8.6 Funzioni ricettive pag. 25
4.8.7 Funzioni ricreative di intrattenimento e spettacolo pag. 25
4.8.8 Funzioni di servizio e di interesse generale pag. 25

4.9 Aziende classificate come insalubri pag. 27

4.10 Norme speciali per le attività commerciali pag. 28

Capitolo 5: **Deroghe** pag. 31

Capitolo 6: **Opere, immobili e interventi in contrasto con il Piano delle Regole** pag. 32

Capitolo 7: **Aree di pertinenza degli interventi** pag. 33

Capitolo 8: **Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione** pag. 36

Capitolo 9: **Norme sui parcheggi di pertinenza di edifici privati e pubblici** pag. 38

Capitolo 10: **Recupero ai fini abitativi del sottotetto** pag. 40

Capitolo 11: **Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti** pag. 42

Capitolo 12: **Centri di telefonia fissa / internet** pag. 44

Capitolo 13: **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria** pag. 45

Capitolo 14: **Centro abitato e centro edificato** pag. 47

14.1 Centro abitato pag. 47
14.2 Centro edificato pag. 47

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 48

Capitolo 1: **Attuazione mediante piani e programmi urbanistici** pag. 48

Capitolo 2: **Attuazione mediante Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Convenzionati** pag. 52

Capitolo 3: **Attuazione mediante interventi diretti** pag. 54

Capitolo 4: **Perequazione e compensazione urbanistica** pag. 55

4.1 Obbiettivi di perequazione pag. 55
4.2 Perequazione urbanistica di comparto pag. 55
4.3 Perequazione urbanistica diffusa pag. 55
4.4 La perequazione urbanistica aggiuntiva pag. 57
4.5 Quantità della perequazione diffusa pag. 57
4.6 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori pag. 58
4.7 Compensazione urbanistica pag. 58
4.8 Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra pag. 59
4.9 Caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di pertinenza indiretta pag. 60

4.10 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione pag. 60
4.11 Aree escluse dalle regole della perequazione pag. 61

Capitolo 5: **Definizione degli interventi edilizi** pag. 62

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI pag. 63

Capitolo 1: **Definizioni generali** pag. 63

1.1 Accessorio pag. 63
1.2 Alloggio o appartamento pag. 63
1.3 Costruzione pag. 63
1.4 Fabbricato o edificio pag. 63
1.5 Manufatto pag. 64
1.6 Pertinenza pag. 64
1.7 Porticato o loggiato pag. 64
1.8 Superfetazione pag. 64
1.9 Terrapieno pag. 64
1.10 Unità edilizia pag. 64
1.11 Unità immobiliare pag. 65
1.12 Vano pag. 65
1.13 Vano accessorio pag. 65
1.14 Vano utile pag. 65
1.15 Piscine e vasche interrate o sopraterra pag. 65
1.16 Caminetti esterni, barbecue pag. 66
1.17 Gazebi pag. 67
1.18 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni pag. 67

Capitolo 2: **Superfici** pag. 69

2.1 Superficie territoriale complessiva (Stc) pag. 69
2.2 Superficie territoriale (St) pag. 69
2.3 Superficie fondiaria (Sf) pag. 69

2.4 Superficie coperta (Sc) pag. 69

2.5 Superficie permeabile minima (Spm) pag. 70

2.6 Superficie lorda di pavimento (Slp) pag. 70

2.7 Superficie occupata in sottosuolo (So) pag. 73

Capitolo 3: **Volumi** pag. 74

3.1 Volume edilizio virtuale (Ve) pag. 74

3.2 Volume reale (Vr) pag. 74

3.3 Volume tecnico (Vt) pag. 74

Capitolo 4: **Indici urbanistici** pag. 76

4.1 Indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc) pag. 76

4.2 Indice di utilizzazione territoriale complessivo massimo (Utc max) pag. 76

4.3 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) pag. 76

4.4 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pag. 76

4.5 Indice di utilizzazione fondiaria massima (Ufm) pag. 77

Capitolo 5: **Occupazione del suolo** pag. 78

5.1 Rapporto di copertura (Rc) pag. 78

5.2 Rapporto di permeabilità (Rp) pag. 78

Capitolo 6: **Altezze** pag. 79

6.1 Altezza massima (Hm) pag. 79

6.2 Altezza virtuale (Hv) pag. 79

Capitolo 7: **Distanze** pag. 80

7.1 Distanza dai confini (Dc) pag. 80

7.1.1 Distanze dai confini in sottosuolo (Dcs) pag. 80

7.1.2 Distanza da depositi di materiali o lavorazioni (Dd) pag. 80

7.1.3 Distanze da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds) pag. 80

7.1.4 Distanza dai terrapieni (Dt) pag. 80

7.1.5 Distanza in sottosuolo da spazi destinati alla pubblica circolazione (Dss) pag. 80

7.2 Distanze minime fra edifici pag. 83

7.2.1 Distanza tra edifici(De) pag. 83

7.3 Distanze tra allevamenti pag. 86

7.4 Distanze dalle strade pag. 89

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE pag. 93

Capitolo 1: **Generalità, classificazione del territorio in ambiti** pag. 93

Capitolo 2: **Individuazione Zone di Recupero** pag. 96

Capitolo 3: **Categorie d'intervento nell'ambito di antica formazione, centro storico** pag. 97

Capitolo 4: **Individuazione delle aree in ambito storico** pag. 99

Capitolo 5: **Ambito di antica formazione , centro storico** pag. 100

5.2 Interventi ammessi pag. 100

5.6 Trasformazione di edifici ex agricoli nell'ambito di antica formazione, centro storico pag. 106

5.7 Destinazioni d'uso pag. 106

5.8 Prescrizioni tipo morfologiche pag. 108

5.11 Vincolo di facciata pag. 113

Capitolo 6: **Ambito residenziale consolidato** pag. 114

6.2 Interventi ammessi pag. 114

6.3 Indici edilizi pag. 114

6.4 Destinazioni d'uso pag. 115

6.5 Prescrizioni tipo morfologiche pag. 117

6.6 Ambito residenziale consolidato soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) pag. 117

Capitolo 7: **Ambito artigianale – industriale consolidato** pag. 119

7.2 Interventi ammessi pag. 119
7.3 Indici edilizi pag. 119
7.4 Destinazioni d'uso pag. 120
7.5 Prescrizioni particolari pag. 122

Capitolo 8: **Ambiti di riqualificazione** pag. 124

8.a Ambito di riqualificazione AR1 pag. 124
8.b Ambito di riqualificazione AR2 pag. 130

Capitolo 9: **Ambiti di trasformazione** pag. 135

9.1 Descrizione pag. 135
9.2 Modalità di attuazione pag. 135
9.3 Norma transitoria pag. 135

Capitolo 10: **Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale** pag. 136

10.1 Generalità pag. 136

Capitolo 11: ***S1* – Servizi per l'istruzione** pag. 139

11.2 Interventi ammessi pag. 139
11.3 Indici edilizi pag. 139
11.4 Modalità d'attuazione pag. 140
11.5 Destinazioni d'uso pag. 140
11.6 Prescrizioni morfologiche pag. 142
11.7 Modalità d'acquisizione delle aree pag. 142
11.8 Prescrizioni particolari pag. 143

Capitolo 12: **S2 - Servizi e attrezzature di carattere religioso** pag. 144

12.3 Interventi ammessi pag. 144
12.4 Indici edilizi pag. 145
12.5 Modalità d'attuazione pag. 145
12.6 Destinazioni d'uso pag. 146
12.7 Modalità d'acquisizione delle aree pag. 147

Capitolo 13: **S3 - Servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo** pag. 148

13.3 Interventi ammessi pag. 148
13.4 Indici edilizi pag. 148
13.5 Modalità d'attuazione pag. 149
13.6 Destinazioni d'uso pag. 149
13.7 Prescrizioni morfologiche pag. 151
13.8 Modalità d'acquisizione delle aree pag. 151
13.9 Prescrizioni particolari pag. 152

Capitolo 14: **S4 - Servizi per il verde sportivo e ricreativo** pag. 154

14.3 Interventi ammessi pag. 154
14.4 Indici edilizi pag. 154
14.5 Modalità d'attuazione pag. 155
14.6 Destinazioni d'uso pag. 155
14.7 Prescrizioni morfologiche pag. 157
14.8 Modalità d'acquisizione delle aree pag. 157
14.9 Prescrizioni particolari pag. 158

Capitolo 15: **S5 - Servizi e ambiti per la viabilità, parcheggi pubblici e di interesse collettivo** pag.159

15.1 Ambiti per la viabilità - generalità pag. 159
15.2 Modalità d'attuazione pag. 159
15.3 Interventi ammessi pag. 160

15.4 Rete stradale pag. 160

15.5 Prescrizioni per la realizzazione di nuove strade pag. 161

15.6 Rete ciclopedonale pag. 162

15.7 Zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità pag. 163

15.7.5 Interventi ammessi pag. 164

15.7.6 Destinazioni d'uso pag. 164

15.8 Rete stradale storica secondaria pag. 166

15.9 Attrezzature ed impianti per la mobilità pag. 167

15.9.4 Indici edilizi pag. 168

15.10 Parcheggi pag. 169

Capitolo 16: **Ambiti agricoli - generalità** pag. 171

Capitolo 17: **Ambito agricolo** pag. 175

17.2 Interventi ammessi pag. 175

17.3 Indici edilizi pag. 176

17.4 Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo: classificazione e disciplina degli interventi - Mutamenti di destinazioni d'uso pag. 177

17.7 Destinazioni d'uso pag. 184

17.8 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici pag. 185

17.9 Prescrizioni particolari pag. 187

Capitolo 18: **Ambito agricolo di valenza paesistica di rispetto dell'abitato** pag. 190

18.2 Interventi ammessi pag. 190

18.3 Indici edilizi pag. 190

18.4 Destinazioni d'uso pag. 191

18.8 Norme programmatiche e di indirizzo pag. 194

Capitolo 19: **Nuclei sparsi e complessi agricoli di antica formazione** pag. 195

Capitolo 20: **Zona VP – Verde Privato** pag. 196

20.2 Interventi ammessi pag. 196
20.4 Destinazioni d'uso pag. 197

Capitolo 21: **Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche** pag. 198

21.2 Corsi d'acqua pag. 199
21.3 Manufatti pag. 200
21.4 Zone boscate, filari alberati, tagli e impianti di vegetazione lungo i corsi d'acqua pag. 200
21.5 Strada vicinali (tracciati campestri) pag. 204
21.6 Centuriazione romana pag. 205
21.7 Baulature pag. 206
21.8 Scarpate ed elementi orografici pag. 206

Capitolo 22: **Zona IT – destinata ad impianti tecnologici** pag. 208

22.1 Definizione degli ambiti pag. 208
22.2 Interventi ammessi pag. 208
22.3 Indici edilizi pag. 208
22.4 Modalità di attuazione pag. 208
22.5 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici pag. 208
22.7 Prescrizioni particolari pag. 210

Capitolo 23: **Fasce di rispetto dei depuratori** pag. 212

Capitolo 24: **Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto** pag. 213

24.2 Interventi ammessi pag. 213
24.4 Modalità d'attuazione pag. 214
24.5 Prescrizioni particolari pag. 214

Capitolo 25: **Elettrodotti ed impianti elettrici – Zone di rispetto elettrodotti** pag. 215

25.1 Elettrodotti pag. 215

25.2 Cabine di trasformazione dell'Energia Elettrica (E.E.) pag. 216

25.3 Opere per la trasformazione e la distribuzione dell'E.E. nei P.A. pag. 216

Capitolo 26: **Oleodotti – Zone di rispetto oleodotti** pag. 217

Capitolo 27: **Tutela dei pozzi di acqua idropotabile** pag. 218

Capitolo 28: **Norme volte alla tutela dell'ambiente, alle verifiche di compatibilità ambientale degli interventi, classi di fattibilità di natura geologica e relative prescrizioni** pag. 220

28.1 Art.1 – Prescrizioni generali pag. 220

28.2 Art.2 – Prescrizioni per ogni singola classe di edificabilità individuata nell'azzonamento generale a scala 1:10.000 pag. 222

28.2.1 CLASSE 2 – Edificabilità con modeste limitazioni pag. 223

28.2.2 CLASSE 3 - Edificabilità con consistenti limitazioni pag. 224

28.2.3 CLASSE 4 - Edificabilità con gravi limitazioni pag. 225

28.3 Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici (Studio del Reticolo Idrico Minore) pag. 226

28.4 Tutela degli orli di scarpata pag. 228

Capitolo 29: **Zone boscate e filari alberati** pag. 230

Capitolo 30: **Beni di interesse paesaggistico - ambientale** pag. 233

Capitolo 31: **Beni di interesse storico - artistico** pag. 235

Capitolo 32: **Tutela e supporto del verde** pag. 236

Capitolo 33: **Disciplina bacini idrici di nuova escavazione alimentati dalla falda idrica per l'allevamento ittico e la pesca sportiva** pag. 238

Capitolo 34: **Componente sismica** pag. 240

Capitolo 35: **Rete Ecologica Regionale** pag. 241

35.2 Descrizione generale pag. 242

35.3 Elementi di tutela e della Rete Ecologica pag. 242

35.4 Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale pag. 245

35.4.1 Elementi primari e di secondo livello pag. 245

35.4.2 Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica pag. 247

35.5 Criticità pag. 248

Capitolo 36: **Rete Ecologica Provinciale** pag. 249

Capitolo 37: **Rete Ecologica Comunale** pag. 250

Capitolo 38: **Aree a rischio archeologico** pag. 251

Capitolo 39: **Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi** pag. 252

Capitolo 40: **Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare** pag. 254

Capitolo 41: **Disciplina di tutela acustica** pag. 256

Capitolo 42: **Disciplina del Reticolo Idrico Minore (RIM)** pag. 257

42.1 Titolo I: Disposizioni generali pag. 257

42.2 Titolo II: Reticolo idrico principale e reticolo idrico minore pag. 257

42.3 Titolo III: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e definizione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione comunale pag. 258

42.4 Titolo IV: Concessioni ed autorizzazioni pag. 261

Capitolo 43: **Ambiti non soggetti a trasformazione** pag. 262

Capitolo 44: **Gas Radon** pag. 263

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DELLA VARIANTE GENERALE DEL PGT pag. 264

Capitolo 1: **Valenza paesistica** pag. 264

Capitolo 2: **Unità di paesaggio** pag. 266

Capitolo 3: **Classi di sensibilità paesaggistica** pag. 267

Capitolo 4: **Disciplina paesistica** pag. 268

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE pag. 269

Capitolo 1: **Ambito oggetto di Piani Attuativi ancora efficaci** pag. 269

Capitolo 2: **Prevalenza tra gli elaborati della Variante Generale del PGT in caso di difformità** pag. 271

Capitolo 3: **Disposizioni legislative e normative** pag. 272

Capitolo 4: **Norme transitorie** pag. 273

PARTE I: NORME GENERALI

Capitolo 1: Natura e contenuti del Piano delle Regole

1.1 Il Piano delle Regole (PR) si conforma agli obbiettivi di sostenibilità ambientale e di qualità urbana previsti dal Documento di Piano (DP) e dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

1.1.1 Il comune di Cella Dati, con il Piano delle Regole, nel perseguire gli obbiettivi del Documento di Piano, relativi ad un corretto ed equilibrato sviluppo urbanistico, definisce e regola:

- ✓ Gli ambiti del Centro Storico differenziando al proprio interno gli edifici ed in genere tutti i corpi edilizi assoggettandoli ad una normativa di dettaglio che precisi la categoria di intervento e ne regoli le modalità di attuazione;
- ✓ Gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- ✓ Gli ambiti rurali, differenziandoli per caratteri così come previsto dal Documento di Piano e coordinati con la Provincia di Cremona, prevedendone le modalità d'intervento all'interno degli stessi;
- ✓ Gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;
- ✓ Le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- ✓ Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ✓ I parametri urbanistici ed edilizi.

Assumendo come finalità prioritarie:

la tutela dell'ambiente come precondizione dello sviluppo urbanistico:

- ✓ La tutela, il recupero e la valorizzazione del centro storico, dei nuclei storici e del patrimonio storico - artistico in genere;
- ✓ La promozione, la tutela, la salvaguardia del paesaggio naturale, agricolo e urbano inteso come risorsa inalienabile, come elemento fondamentale della cultura e dell'economia locale, come indispensabile fattore identitario in cui si riconosce la popolazione, come memoria collettiva e deposito della storia da tramandare alle generazioni successive.

- ✓ Riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato promuovendo l'edificazione di aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare o rigenerare anche al fine di non compromettere l'ambiente ed il paesaggio.

1.1.2 Nell'attuazione del Piano delle Regole viene applicato il principio della economicità dell'organizzazione del territorio e delle infrastrutture, di sostenibilità dello sviluppo socio – culturale, economico e ambientale del territorio come fattore prioritario per creare le condizioni per un uso consapevole delle risorse naturali e sociali, di un progresso armonico ed un'elevata qualità della vita.

1.1.3 Ai fini di perseguire gli obiettivi di un corretto sviluppo urbanistico e di garantire, per quanto possibile, l'indifferenza della proprietà a fronte delle scelte di pianificazione, il Piano delle Regole detta la norme attuative per regolare forme di perequazione tra proprietari di aree vincolate per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e proprietari di aree edificabili secondo i criteri e i principi dettati nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

1.1.4 Il Piano delle Regole sostiene e promuove l'attività agricola in tutte le sue peculiarità, sia di attività d'impresa che di gestione ambientale, nel rispetto del principio della sostenibilità, dello sviluppo e della promozione imprenditoriale.

1.1.5 Il Piano delle Regole nel perseguire gli obbiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:

- ✓ La normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
- ✓ Le previsioni di carattere sovraordinato del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato e del PTR.

1.1.6 Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti la Variante Generale **al P.G.T.**.

1.1.7 Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Capitolo 2: **Allegati alle norme tecniche**

2.1 Sono allegati alle presenti norme tecniche i seguenti elaborati cartografici e relazioni.

ELABORATI GRAFICI		
Tav.1a	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - Nord	1:5.000
Tav.1b	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - Sud	1:5.000
Tav.1c	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO – Centri Abitati	1:2.000
Tav.2	DESTINAZIONE D'USO IN AMBITO STORICO	1:1.000
Tav.3	CATEGORIE D'INTERVENTO IN AMBITO STORICO	1:1.000
Tav.4a	CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE - Nord	1:5.000
Tav.4b	CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE - Sud	1:5.000
Tav.5	RETI TECNOLOGICHE	1:10.000

ELABORATI TESTUALI	
Norme	NORME D'ATTUAZIONE
Allegato 1	CENSIMENTO E CATALOGAZIONE DEGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO
Allegato 2	CENSIMENTO CASCINE
Allegato 3	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

2.2 Sono parte integrante del Piano delle Regole gli elaborati costituenti lo Studio geologico, idrogeologico, sismico e lo Studio del reticolo idrico minore e il Piano di classificazione acustica.

2.3 Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle disposizioni attuative, valgono queste.

Capitolo 3: **Campo di applicazione**

3.1 Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale.

3.2 Ogni intervento o trasformazione:

- ✓ Deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificatamente disposto dal DP (Documento di Piano) e PS (Piano dei Servizi) per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- ✓ Deve rispettare le direttive, gli indirizzi, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
- ✓ Non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DP e nel PS.

3.3 Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei Piani o Programmi Attuativi presenti nel DP, le aree in essi ricadenti sono soggette a disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

3.4 Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Capitolo 4: **Destinazioni d'uso**

4.1 Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle escluse dalla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio.

4.2 I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.

4.3 Costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, allorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle indicate:

a- residenziale;

b - turistico - ricettiva;

c - produttiva - direzionale;

d - commerciale;

e - rurale.

4.4 La destinazione d'uso di un fabbricato è quella prevalente in termini di superficie utile.

4.5 In fase di rilascio o accettazione di atti abilitativi in materia edilizia, ogni qualvolta contemplino il cambio di destinazione d'uso con opere edili, o senza opere edili nei casi previsti al comma 3, art.51, Legge Regionale 12/2005 e s.m. ed i. e/o ampliamento della Slp ai sensi del successivo punto 5.5, Capitolo 5, Parte IV, si dovrà procedere come segue: l'amministrazione comunale verificherà se l'immobile oggetto della richiesta di intervento abbia già subito cambi di destinazioni d'uso e l'eventuale cessione di aree standard, al fine di assicurare una dotazione corrispondente ai limiti previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio stesso.

L'onere di tale verifica nel caso di segnalazioni o comunicazioni in materia edilizia incombe sul dichiarante, previo successivo controllo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora attraverso la suddetta verifica non emergessero Concessioni, Licenze edilizie, Permessi di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. o Comunicazioni di cambio d'uso senza opere ai sensi del comma 2 dell'Art. 52 L.R. 12/2005 e s.m. ed i. comprovanti il cambio di destinazione d'uso dei suddetti immobili, avrà validità la destinazione d'uso dichiarata negli accatastamenti vigenti al 17/08/1942, data di entrata in vigore della Legge Urbanistica.

Nel caso di accertata insufficienza nella dotazione di aree standard, il richiedente il Permesso di Costruire, prima del rilascio dello stesso, o il titolare contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A. attraverso la sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta, garantita da idonea fideiussione bancaria o assicurativa pari all'importo del valore delle stesse, s'impegna entro tre mesi a reperirle, indicandone l'estensione e l'ubicazione nell'ambito del territorio comunale tali aree debbono essere accessibili da strade pubbliche anche attraverso aree già di proprietà comunale.

In alternativa è possibile proporre all'amministrazione comunale, che avrà l'esclusiva facoltà, di accettarne o meno la loro monetizzazione o la cessione dei servizi o attrezzature generali con le modalità previste nel Piano dei Servizi.

Le aree standard dovranno essere reperite o monetizzate solo per la Slp in incremento od oggetto di cambio di destinazione d'uso, tenuto conto di quanto previsto nel successivo punto 5.5, Capitolo 5, Parte IV.

4.6 Nei casi previsti al precedente punto 4.5, Capitolo 4, Parte I e punto 5.5, Capitolo 5, Parte IV, qualora la cessione delle aree a standard o di servizi o attrezzature generali, ovvero la loro monetizzazione, dovesse essere attuata prima del rilascio del Permesso di Costruire o contemporaneamente alla presentazione della Segnalazione Certificata d'Inizio Attività non vi è obbligo della stipula della convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Gli stessi sono sempre necessari nel caso di Piani Attuativi, Atti di programmazione negoziata a valenza territoriale, Permessi di Costruire Convenzionati, quando non dovessero verificarsi le suddette condizioni, o quando oltre agli standard definiscano altri obblighi e prescrizioni.

4.7 Il Piano delle Regole indica, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i., le funzioni escluse per ogni ambito in quanto incompatibili con lo stesso.

4.8 Classificazione delle destinazioni d'uso

4.8.1 <u>FUNZIONE RESIDENZIALE</u>

a) Residenze e pertinenze degli alloggi

b) Abitazioni collettive per comunità gruppi, con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo.

4.8.2 <u>FUNZIONE PRODUTTIVA</u>

a) Industriali artigianali

Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché spazio espositivi e di vendita connessi all'unità produttiva e le mense.

b) *Artigianato di servizio*

Rientrano nella categoria delle attività artigianali di servizio il piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico. Sono escluse le attività moleste e quelle insalubri di prima classe rientranti nell'elenco esaminato dal ministero della sanità ai sensi dell'art. 26 del R.D. 1265/34 e del D.M. 05.09.1994.

4.8.3 FUNZIONE COMMERCIALE

a) *Esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lett. d) del D.Lgs n.114/98 fino a 150 mq*

Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

b) *Medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lett. e) del D.Lgs n.114/98 da 151 mq sino a 1.500 mq*

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto a) e fino a 1500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

c) *Grandi strutture di vendita e centri commerciali all'art. 4, primo comma, lett. f) del D.Lgs n.114/98 > 1.500 mq*

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1500 mq, come definite all'art.4 comma 1, lett.f); g), del D.Lgs. 114/98.

d) *Centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lett. g) del D.Lgs. 114/98*

e) *Esposizioni merceologiche*

Esposizioni e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti, fiere e mercati.

f) *Pubblici esercizi*

Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast food ecc.) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc. funzionali all'attività principale.

g) *Commercio di carburanti*

Impianti di distribuzione e vendita del carburante e relative attività di vendita al dettaglio di articoli connessi.

h) *Attività di commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lett. a) del D.Lgs 114/98*

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o da utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; art. 4 comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

Negli ambiti in cui è ammesso il commercio è sempre consentita l'apertura di esercizi di vicinato di vendita al dettaglio. E' sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è consentita una tipologia di dimensioni maggiori.

Le merceologie si distinguono in alimentari ed extralimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;

- extralimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

4.8.4 FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in questa categoria le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali, laboratori.

4.8.5 FUNZIONE AGRICOLA

a) *Attività agricole*

Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art.59 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

b) *Attività agrituristiche*

Esercizi agrituristici

4.8.6 FUNZIONI RICETTIVE

Attività alberghiera; alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni, residence, case per studenti, collegi di cui alla L.R. 15/2007.

4.8.7 FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

a) Cinematografi, auditorium, locali di spettacolo.

b) Sale di ritrovo e da gioco

c) Discoteche, locali da ballo e simili

4.8.8 FUNZIONI DI SERVIZIO E DI INTERESSE GENERALE

a) SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

- Scuola materna;

- Scuola primaria elementare;
- Scuola secondaria inferiore;
- Scuola secondaria superiore (istituti tecnici e licei).

b) SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO

Immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondursi alla religione, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

c) SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO COLLETTIVO

- Municipio;
- Biblioteca comunale;
- Uffici comunali direzionali e amministrativi;
- Assistenza socio sanitaria;
- Edilizia pubblica e di interesse sociale;
- Servizi e attrezzature per anziani (riabilitative, assistenziali….);
- Servizi per minori e per la comunità;
- Strutture ricreative e assistenziali culturali.

d) SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO

- Verde attrezzato di quartiere;
- Verde non attrezzato;
- Parchi pubblici ad uso collettivo;
- Parchi comunali e sovra comunali;
- Impianti e attrezzature sportive;

e) SERVIZI PER LA MOBILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

- Piste e percorsi ciclo - pedonali;
- Parcheggi pubblici;

- Parcheggi privati ad uso pubblico.

f) ATTREZZATURE PRIVATE

Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici, attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite nel piano dei servizi. La categoria produttiva è quella risultante dal certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A..

4.9 AZIENDE CLASSIFICATE COME INSALUBRI

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe – comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe – comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa, ad esclusivo parere dell'amministrazione comunale, qualora il titolare dell'attività industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

Attività classificate inquinanti / pericolose / soggette a A.I.A / V.I.A.

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" per l'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) e per la Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.) e dal D.Lgs. 105/2015

"Attuazione della direttiva 2012/18/16 relativa al controllo del pericolo d'incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose per le attività soggette a Rischio d'Incidente Rilevante (R.I.R.).

4.10 NORME SPECIALI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Gli uffici in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico e non sono funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, non si considerano a destinazione commerciale, ma terziario- direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e /o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, preconfezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense,

uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio (ai fini dei limiti dimensionali stabiliti dalle presenti norme) le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa e artigianato di servizio – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/ telefonia in sede fissa, ecc. (nei casi di operatori/ attività che non hanno la qualifica di artigiano);
- "artigianato per la produzione di servizi" (nei casi di operatori/ attività che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico o vendita dei prodotti;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera Superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera Superficie di vendita (Sv) una quota pari al 5% della superficie delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera Superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

Le Superfici di vendita (Sv) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili, sono computate nella misura di 1/8 (un ottavo) della Superficie lorda di pavimento.

Capitolo 5: **Deroghe**

5.1 Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art.40 della L.R. n. 12 del 11.03.2005 e s.m. ed i., dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., nonché ai sensi dell'art.25, comma 8 septies della suddetta L.R. 12/2005, modificata dalla L.R. n.4 del 2008 al comma 2 quinquies dell'art.4 della L.R. 31/2014 introdotto dall'art.10 della Legge Regionale n.35/2015.

5.2 *Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti*

Le norme e le previsioni della Variante Generale del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i loro confinanti.

Pertanto le norme della Variante Generale al PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle Regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo gli atti autorizzativi rilasciati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatori dei diritti di terzi intendendosi con validità conformativa, nel rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata in sede di presentazione delle domande dei suddetti atti autorizzativi. In tal senso il richiedente l'atto autorizzativo edilizio dovrà presentare contestuale dichiarazione e/o autorizzazione da parte di terzi interessati, munita di autentica di firma secondo le norme vigenti.

Capitolo 6: **Opere, immobili e interventi in contrasto con il Piano delle Regole**

6.1 Gli immobili che alla data di adozione del presente Piano delle Regole risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.

6.2 Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione Ordinaria, così come definiti dalle vigenti disposizioni di legge.
Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

6.3 I Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire la cui convenzione abbia acquisito efficacia, tramite approvazione di variante agli stessi, possono essere adeguati alle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

Capitolo 7: **Aree di pertinenza degli interventi**

7.1 La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di edificabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PR o dal DP mediante assegnazione di un volume o di una Slp massima realizzabile.
Sono aree di pertinenza degli interventi quelle sulla cui superficie sono stati calcolati, ai fini della realizzazione della Slp oggetto degli stessi, gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.

7.2 Costituisce area di pertinenza diretta di un intervento l'area sulla quale lo stesso viene assentito e realizzato.

7.3 Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando la sua superficie è calcolata nella sua interezza, in applicazione degli indici previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio ai fini della realizzazione degli interventi da essa consentiti.

7.4 Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria con indici già esistenti o realizzati in attuazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio non potranno essere ulteriormente calcolate ai fini edificatori.

7.5 Il vincolo di pertinenza delle aree dura fino a quando rimangono in essere gli edifici cui le stesse ai fini edificatori risultano asservite.

7.6 Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi deve figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza. Tale individuazione deve essere accompagnata dall'elencazione degli estratti di mappa delle suddette aree e dei dati catastali delle proprietà nonché dalla dimostrazione del calcolo degli indici con indicazione delle eventuali aree non sature.

Inoltre nel caso trattasi di Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati tra la documentazione obbligatoria sarà necessario redigere un rilievo celerimetrico dell'area.

7.7 Deve essere assunta come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area appartenente al proprietario degli stessi alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

7.8 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio i lotti liberi o parzialmente liberi alla cui configurazione gli stessi daranno luogo, potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui risultino asserviti, in base ai nuovi indici di edificazione previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, all'edificio o al gruppo di edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

7.9 Rimarranno, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza edificatoria anteriori all'adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio derivanti dal computo delle aree ai fini dell'approvazione di piani urbanistici e della stipulazione delle relative convenzioni (anche non trascritte nei registri immobiliari) o dal rilascio o accettazione di atti abilitativi in materia edilizia cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, o faccia seguito in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale i vincoli stessi risultano preordinati.

7.10 Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'asservimento in atto alla data di adozione delle seguenti norme.

I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.

7.11 Le aree comprese in ambiti di rispetto, fatto salvo quelle vincolate da enti sovralocali, ad eccezione delle fasce di rispetto stradali, sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie, e partecipano alla previsione come aree inedificabili e pertinenziali; su cui è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e dalle disposizioni della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

7.12 È costituito presso L'Ufficio Tecnico Comunale il Catasto Urbanistico-Edilizio. Le mappe di detto catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento d'ufficio.

7.13 All'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, il richiedente della medesima o il dichiarante nel caso della S.C.I.A. è tenuto ad indicare esattamente e con il solo contorno, tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dallo stesso intervento nonché, con campitura in colore trasparente, l'area di pertinenza.

7.14 Il Catasto Urbanistico - Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio o l'accettazione degli atti abilitativi in materia edilizia.

7.15 Apposito Regolamento Comunale disciplinerà l'impianto e la gestione del Catasto Urbanistico – Edilizio.

Capitolo 8: **Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione**

8.1 Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le classi di cui ai successivi commi 8.2, 8.3 e 8.4.

8.2 *Aree di particolare tutela:* porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti.

8.3 *Area 1:* porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato.

8.4 *Area 2:* il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

8.5 Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori antenna superiore a 300 W.

8.6 In area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori antenna superiore a 1000 W.

8.7 In area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001.

8.8 È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni, salvo che si tratti di impianti con potenza al connettore d'antenna non superiore a 7 Watt.

8.9 L’installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

Capitolo 9: **Norme sui parcheggi di pertinenza di edifici privati e pubblici**

9.1 Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di superficie lorda di pavimento (edifici precedentemente non agibili), nei mutamenti di destinazione d'uso e nelle ristrutturazioni attuate con le modalità previste ai punti 5.2.1 e 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV, devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio privati, in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

- ✓ Residenza — minimo 30 % SLP
- ✓ Attività commerciali, compresi ristoranti taverne, bar, ecc… — minimo 50 % SLP
- ✓ Attività terziarie, artigianali e industriali — minimo 10 % SLP
- ✓ Attrezzature ricettive e di interesse generale — minimo 50 % SLP

Nei casi di interventi di ampliamento i rapporti minimi di cui al precedente punto debbono essere rispettati solo con riferimento alla Slp aggiunta a quella esistente, sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina di m2 15,00.

I parcheggi suddetti, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure a singoli complessi unitari possono essere realizzati, oltre che nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio o del complesso, anche su aree che non fanno parte del lotto edificato, ma distano dallo stesso non più di m. 200,00 e vengono asservite con vincolo di destinazione permanente a parcheggio pertinenziale con atto trascritto nei Registri Immobiliari a cura del proprietario.

Nei casi di interventi di recupero di edifici esistenti la realizzazione di parcheggi (ivi compresi quelli prescritti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio) non deve comportare:

a. la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;
b. il ricorso a nuove aperture non compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio;
c. la manomissione dell'intergità culturale degli edifici sottoposti a vincoli di tutela in applicazione delle leggi 1089/39, 1497/39, del DLgs 42/2004 e del loro contesto ambientale;
d. la riutilizzazione sul fronte stradale di aperture preesistenti in grado di consentire l'accesso carrabile e la sosta degli automezzi in spazi precedentemente destinati, per esempio, a fondaci o negozi, senza lo studio di una sistemazione organica del fronte stesso e in particolare della sua parte basamentale.

A prescindere dalla loro destinazione d'uso, qualora gli edifici:

- ✓ non siano dotati di area di pertinenza, l'area di pertinenza non abbia un estensione sufficiente a soddisfare la dotazione minima prevista dai punti precedenti, la creazione dei parcheggi richieda interventi in contrasto anche con una sola delle prescrizioni previste alle precedenti lettere a-b-c-d, punto 9.1, Capitolo 9, Parte I in alternativa gli stessi possono essere monetizzati.

  La monetizzazione sarà pari al costo base di costruzione a al costo del sedime per m2 di superficie a parcheggio moltiplicato per i m2 di parcheggio da reperire.

  Il suddetto importo verrà stabilito dall'ufficio tecnico comunale tramite perizia di stima.

  Il comune destinerà tali somme di denaro per la realizzazione di parcheggi.

La Slp degli spazi coperti destinati a parcheggi è calcolata secondo quanto previsto al punto 2.6, Capitolo 2, Parte III.

Capitolo 10: **Recupero ai fini abitativi del sottotetto**

10.1 Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli articoli 63 e 64 della L.R. 11.03.2005 n. 12, gli edifici ricadenti nel tessuto storico con vincolo della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e del Paesaggio, o comunque tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge o assoggettati a vincolo di facciata ai sensi del punto 5.11, Capitolo 5, Parte IV.

10.2 Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.

10.3 Le modifiche di gronda e di falda, ove e con le modalità consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che per ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di 2,40 .

10.4 In caso di creazione di nuove unità immobiliari è fatto obbligo di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq per ciascuna unità immobiliare, così come indicato al comma 3, art.64, L.R. 12/2005.

10.5 I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambito non soggetto a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Regionale.

10.6 Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione maggiorati del 10% rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio o accettazione degli atti abilitativi in materia edilizia. L'importo corrispondente a tale maggiorazione dovrà essere obbligatoriamente

destinato alla realizzazione d'interventi di riqualificazione urbana, d'arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

10.7 Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica con le limitazioni di cui ai commi successivi.

10.8 Gli interventi relativi a edifici siti nel centro storico, fatti salvi i casi previsti al punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV, non devono comportare modifiche alla sagoma, inoltre non è consentito:

- ✓ realizzare per ciascuna unità immobiliare più di n.3 abbaini per falda;
- ✓ modificare le altezze di gronda, di colmo e delle linee di pendenza delle falde fatto salvo quanto previsto all' art. 11, comma 2, del Decreto legislativo 30.05.2008, n. 115, modificato ed integrato con il Decreto legislativo 29.03.2010, n. 56.

Capitolo 11: **Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti**

11.1 E' assentito il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale.
Si definiscono:

a) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova, anche solo in parte, a quota inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a quota superiore al terreno posto in aderenza all'edificio;
b) vani e locali seminterrati: i vani e locali seminterrati situati nei piani seminterrati.

11.2 Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 10.03.2017 n.7 e siano collocati in edifici serviti da tutte le urbanizzazioni primarie. Le norme sul recupero sono valide anche agli immobili realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge, qualora siano trascorsi almeno 5 anni dalla loro costruzione.

11.3 Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico - sanitarie vigenti ed in particolare i parametri d'aeroilluminazione, che comunque possono essere assicurati sia con opere edili sia con l'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche.
L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.

11.4 Il recupero può portare anche alla creazione di un'unità abitativa autonoma. In questo caso il comune deve trasmettere alla Agenzia di Tutela della Salute (ATS) comunicazione dell'avvenuta Segnalazione Certificata d'Agibilità al fine dei controlli necessari per accertarne l'idoneità igienico-sanitaria dei locali.

11.5 Se conseguito con opere edilizie il recupero comporta l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalle vigenti disposizioni di legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento. Qualora attuato senza opere edilizie il recupero è soggetto a preventiva comunicazione ai sensi dell'art.52, comma 2, L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

11.6 Sono esenti dal versamento del costo di costruzione vani e locali seminterrati con una Superficie Lorda di Pavimento non superiore ai 200 mq se destinati a uso residenziale e non superiore ai 100 mq se destinati ad altri usi, che costituiscono pertinenza diretta dell'unità immobiliare.

11.7 L'applicazione della L.R. 7/2017 è esclusa nelle seguenti parti di territorio:

a) ove sussistono limitazioni derivanti da situazione di contaminazione, ovvero da operazioni di bonifica in corso o già effettuate;
b) negli ambiti in cui la risalita della falda possa raggiungere la quota di imposta delle fondazioni.

11.8 Per quanto non espressamente suddetto il presente capitolo è integrato con i disposti della L.R. 10.03.2017 n.7.

Capitolo 12: **Centri di telefonia fissa / internet**

12.1 I centri di telefonia fissa sono annessi nelle seguenti parti del territorio comunale, ambiti residenziali, ambiti produttivi (artigianali-industriali), ambiti commerciali, solo se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione qualora quest'ultimo ne preveda una dotazione superiore;
- in conformità con la normativa specifica che si intende prevalente.

12.2 L'installazione di nuovi centri è vietata in prossimità di scuole, strutture socio – assistenziali, ospedali, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze ch ospitano soggetti minorenni.

Capitolo 13: **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

13.1 Sono urbanizzazioni primarie le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area. Le urbanizzazioni primarie sono le seguenti:

- ✓ strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali;
- ✓ parcheggi e spazi per la sosta;
- ✓ rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e relative cabine di distribuzione;
- ✓ attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti;
- ✓ verde attrezzato;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti previste nel Piano delle Regole.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico - ambientale.

13.2 Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:

- ✓ asili nido, scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie, università e centri di ricerca;
- ✓ attrezzature amministrative, centri sociali, presidi per la sicurezza pubblica;
- ✓ mercati di quartiere;
- ✓ chiese, edifici religiosi, luoghi per il culto;
- ✓ impianti sportivi di quartiere;
- ✓ attrezzature culturali;

- ✓ attrezzature sanitarie e assistenziali;
- ✓ cimiteri;
- ✓ parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane;
- ✓ parcheggi pubblici di interscambio al servizio di vaste zone urbane.

Capitolo 14: Centro abitato e centro edificato

14.1 Centro abitato

Il centro abitato, definito all'art.3 del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e all'art. 5 del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione), è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, nonché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

14.2 Centro edificato

Il centro edificato, definito all'art.18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitativo, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Capitolo 1: **Attuazione mediante piani e programmi urbanistici**

1.1 Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole, ciascuno per le proprie attribuzioni, individuano le parti del territorio comunale ove gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione dei piani urbanistici attuativi sia d'iniziativa privata che pubblica ivi compresi gli atti di programmazione negoziata. I Piani o Programmi Attuativi dovranno essere redatti nel rispetto della loro disciplina di legge e delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

E' comunque ammessa la possibilità da parte dei proprietari degli edifici ubicati nella zona di recupero, fatte salve le limitazioni previste dalla legislazione nazionale o regionale di presentare richiesta d'approvazione di un Piano o Programma attuativo.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie con incremento della Slp, attraverso l'inserimento o il riposizionamento di solai o mediante cambio d'uso, così come meglio specificato nei punti 4.3, Capitolo 4, Parte I e punto 5.5, Capitolo 5, Parte IV, fatto salvo quanto previsto al punto 2.4, Capitolo 2, Parte II e comunque in tutti i casi previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio deve essere adottata la procedura del Permesso di Costruire o Segnalazioni Certificata d'inizio Attività Convenzionati.

1.2 Il Documento di Piano in conformità ai disposti della lett. e), comma 2, art.8, L.R. 12/2005 e s.m. ed i. individua gli ambiti di trasformazione, per quanto concerne la loro attuazione si rimanda alle disposizioni contenute nello stesso e nei suoi allegati.

1.3 Il presente capitolo contiene le disposizioni attuative dei Piani Attuativi e Programmi Negoziati a valenza territoriale previsti dagli atti del Piano delle Regole, esclusivamente per gli ambiti di riqualificazione integrati con i disposti di cui al Capitolo 8, Parte IV del Piano delle Regole.

1.4 I Piani o Programmi Attuativi possono prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risultano relativi, in comporti di dimensioni tali da garantire una funzionale attuazione delle loro previsioni. In tali ipotesi per ognuno dei detti comparti il Piano o Programma Attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni in essa contenute.

1.5 I Piani o Programmi Attuativi dovranno prevedere per le destinazioni residenziali una dotazione di aree per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico collettivo pari a 18,00 mq/ab insediabile, data l'equivalenza di n.1 abitante pari a 150,00 mc. Fatte salve le disposizioni specifiche contenute nell'allegato 1 al Documento di Piano, Ambiti di Trasformazione - Prescrizioni ed indirizzi, la suddetta equivalenza è valida per tutti i Piani o Programmi Attuativi degli Ambiti di Trasformazione.

La dotazione minima dei parcheggi nei Piani o Programmi Attuativi a destinazione residenziale è stabilita nella misura di 6,00 mq/ab insediabili.

La dotazione minima dei servizi pubblici aventi altre destinazioni è la seguente:

- destinazioni secondarie 10% della S.L.P.;
- destinazioni terziarie, commerciali e ricettive 100% della S.L.P. (200% della S.L.P. nella fattispecie di grandi strutture di vendita).

1.6 In alternativa alla cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nei Piani e Programmi Attuativi è sempre facoltà dell'amministrazione comunale consentirne o chiederne la parziale o totale monetizzazione.

1.7 I Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) oltre a prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, indicata nel precedente punto 1.5, Capitolo 1,

Parte II, ne debbono garantire una dotazione globale valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale. In caso di accertata insufficienza ed inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, anche in rapporto con la dotazione minima prevista, l'amministrazione comunale ha la facoltà di chiederne una dotazione aggiuntiva. Quanto sopra anche mediante la realizzazione di nuove attrezzature indicate nel Piano dei Servizi, ovvero la cessione di aree, o comunque la loro monetizzazione nei termini previsti al comma 4, art.90, L.R. 12/2005 e s.m. ed i.

1.8 Nei casi in cui risulta previsto dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio il ricorso ai Piani o Programmi Attuativi d'iniziativa privata, gli stessi possono essere presentati con richiesta d'approvazione sottoscritta da tutti i proprietari del comparto, ovvero con le modalità previste al comma 4, art.12 L.R. 12/2005 modificata dalla L.R. 4/2008.

Successivamente alla pubblicazione sul BURL dell'approvazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione Comunale può chiedere ai proprietari degli immobili ove è prevista la presentazione di un Piano o Programma Attuativo di adempiere a tale incombenza.

Trascorsi 180 giorni senza che la proprietà abbia in tal senso provveduto, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di redigere ed approvare un Piano o Programma Attuativo d'iniziativa pubblica.

1.9 Qual'ora dall'Amministrazione Comunale dovessero essere approvati schemi tipo di convenzioni, per i Piani Attuativi, Programmi Negoziati a valenza territoriale, Permessi di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività Convenzionati gli stessi dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni medesime.

1.10 Le convenzioni a corredo degli atti abilitativi in materia edilizia hanno i medesimi contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e sono approvati dalla Giunta Comunale.

Capitolo 2: **Attuazione mediante Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Convenzionati**

2.1 Per quanto compatibili con i Permessi di Costruire, Segnalazioni Certificate d'Inizio Attività, convenzionati si applicano le prescrizioni relative ai Piani Attuativi di cui al precedente Capitolo 1, Parte II.
L'amministrazione comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascriversi a cura e spese dei proponenti avente i medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, cessione o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

2.2 Le funzioni, i contenuti e gli elaborati previsti dai Piani o Programmi Attuativi, dai Permessi di Costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività convenzionati sono quelli previsti dalle vigenti disposizioni statali e regionali e dalla normativa regionale approvata in attuazione delle disposizioni stesse. Tali elaborati sono elencati nel Regolamento Edilizio.

2.3 Anche se non espressamente previsto negli atti della Variante Generale al PGT, qualora si riscontrassero particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti o relativamente alla diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio o l'accettazione degli atti abilitativi in materia edilizia alla stipula di una convenzione.

2.4 All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di Piano Attuativo conforme al PGT è il Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova

costruzione ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera e) dello stesso D.P.R. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con Piano Attuativo in luogo al Permesso di Costruire Convenzionato.

La disposizione relativa al Permesso di Costruire di cui al presente punto ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 ed è approvata dalla Giunta Comunale.

Capitolo 3: **Attuazione mediante interventi diretti**

3.1 Gli interventi edilizi si attuano mediante atti abilitativi in materia edilizia, in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica generali e attuativi, dei Regolamenti Edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

3.2 Il rilascio o l'accettazione dei suddetti atti abilitativi è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di attuazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno da parte degli interessati alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio.

3.3 Nei caso in cui gli interventi edilizi siano subordinati alla preventiva approvazione di Piani o Programmi Attuativi, la richiesta o la presentazione degli atti abilitativi in materia edilizia può avvenire solo dopo l'approvazione definitiva del Piano o Programma Attuativo e della stipula della relativa convenzione urbanistica.
Nella fattispecie del Permesso di Costruire o S.C.I.A. convenzionati, gli stessi acquisiscono efficacia solo dopo la stipula della convenzione o in alternativa la presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo.

3.4 Qualora l'individuazione e cessione delle aree standard al patrimonio del comune, dovesse essere attuata prima del rilascio del Permesso di costruire o prima della presentazione Segnalazione Certificata d'Inizio Attività nonché quando le stesse nei tempi suddetti dovessero essere monetizzate, non vi è l'obbligo di stipulare una convenzione o presentare atto unilaterale d'obbligo.
Quanto sopra fatti salvi i casi in cui la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo non contemplino ulteriori impegni nei confronti del comune, o nella fattispecie di cui al punto 2.4, Capitolo 2, Parte II.

Capitolo 4: Perequazione e compensazione urbanistica

4.1 *Obbiettivi di perequazione*

Il Piano delle Regole disciplina la perequazione urbanistica in conformità ai criteri enunciati dal Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi.
Sono previste forme perequative di comparto, diffuse e aggiuntive così come definite nei punti seguenti.

4.2 *Perequazione urbanistica di comparto*

4.2.1 Tale procedura perequativa è applicata negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione, ognuno di essi ha proprie regole ed indici urbanistico - edilizi, in base ai quali è possibile calcolare la massima capacità edificatoria.
Nei Piani Attuativi e negli Atti di Programmazione negoziata a valenza territoriale relativi ai suddetti ambiti, vengono riportati tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, sia i diritti edificatori che quelli derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
All'interno di ogni comparto di trasformazione e riqualificazione tutte le aree sono assoggettate allo stesso indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc), attribuito sia alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie che secondarie ed a quelle sulle quali verrà concentrata la Slp (Superficie lorda di pavimento).
La Slp esistente se mantenuta è confermata.

4.3 Perequazione urbanistica diffusa

4.3.1 Tale modalità nel caso della Variante Generale al PGT di Cella Dati si applica agli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalente residenziale, esclusi il nucleo storico, negli

ambiti di riqualificazione e alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, meglio individuate nella tavola n.1a, 1b e 1c del Piano delle Regole e nelle tavole n. 1a e 1b del Piano dei Servizi.

A queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria pari ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc) di 0,60 m2xm2, non direttamente utilizzabile in loco ma trasferibile con il meccanismo perequativo sulle aree edificabili.

I proprietari delle stesse hanno la facoltà di chiedere di trasferire, in tutto od in parte, la Slp (Superficie lorda di pavimento) di pertinenza negli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico.

4.3.2 Il trasferimento di Slp di cui al precedente punto è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, sopralzo ed ampliamento di edifici esistenti esclusivamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico e negli ambiti di riqualificazione, meglio individuati nelle tavole n. 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole, nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima.

4.3.3 La Slp di cui ai punti precedenti potrà essere utilizzata al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra la Slp (Superficie lorda di pavimento) derivante dall’applicazione degli indici di Utilizzazione fondiaria massimi (Ufm), e la Slp di pertinenza diretta (Uf) Utilizzazione fondiaria, sulla quale viene trasferita, Utc min e Utc max nella fattispecie degli ambiti di riqualificazione.

4.3.4 La facoltà che hanno i proprietari delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale di trasferire Slp di pertinenza delle stesse, può essere esercitata fino a quando non interverrà l’esproprio delle medesime.

4.3.5 Data la facoltà garantista delle disposizioni legislative vigenti, relativa all'efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti vincoli espropriativi, la facoltà di cui al precedente articolo, fatto salvo l'assenso dell'amministrazione comunale, potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

4.4 La perequazione urbanistica aggiuntiva

4.4.1 La perequazione aggiuntiva prevede il trasferimento facoltativo di S.l.p. assegnata alle aree per servizi, all'interno degli ambiti di trasformazione (vedere allegato 2 del DP – Ambiti di trasformazione).

In tale fattispecie a queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria differenziata in funzione della destinazione d'uso dell'Ambito di Trasformazione in cui verrà trasferita.

Nel caso di Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale è attribuito un indice di Utilizzazione Territoriale Complessivo (Utc) di 0,60 m2xm2.

Nella fattispecie di Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente misto: commerciale/terziario/artigianale/ricettivo, ovvero artigianale - industriale è attribuito un indice di Utilizzazione Territoriale Complessivo (Utc) di 1,50 m2xm2.

I suddetti indici non possono essere utilizzati in loco, ma solo negli Ambiti di Trasformazione nei quali vengono trasferiti.

4.5 Quantità della perequazione diffusa

4.5.1 L'applicazione del calcolo di cui ai precedenti punti nel caso della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del comune di Cella Dati individua un ammontare pari a 8.793,52 m2 di Slp (Superficie lorda di pavimento) che deve essere recepita mediante acquisizione dei diritti edificatori concessi alle aree per servizi pubblici.

4.6 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori

4.6.1 Ai fini del trasferimento di Slp consentito dai precedenti articoli occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
Tale cessione dovrà avvenire con apposito atto, nel quale dovrà essere indicata la Slp che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure fare realizzare, mediante cessione a terzi, sulle aree sulle quali ne risulta ammessa la concentrazione.

4.6.2 Potrà dagli interessati essere richiesto che al fine del rilascio del Permesso di Costruire, venga considerata sufficiente un'impegnativa del proprietario dell'area di pertinenza indiretta avente ad oggetto l'obbligo di trasferire con successivo atto l'edificabilità della quale viene chiesta la concentrazione sull'area cui risulta relativo il progetto d'intervento.
In tal caso l'efficacia del Permesso di Costruire nonché l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, risulta subordinata alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento di cui al presente punto.

4.7 Compensazione urbanistica

4.7.1 La superficie lorda di pavimento di edifici la cui collocazione presenta aspetti problematici in quanto sono da ritenersi incongrui con il contesto urbano, può essere oggetto di compensazione.
Questa previsione normativa ha lo scopo di consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.
Ciò può avvenire tra due aree di proprietà privata, purché quella di destinazione sia ubicata nel tessuto urbano residenziale consolidato,

escluso il centro storico, nei limiti della capacità insediativa della zona incrementata del 10%.

Le aree su cui insiste la volumetria oggetto di trasferimento, successivamente alla demolizione degli edifici incongrui, se non diversamente indicato negli atti della Variante Generale al PGT saranno inedificabili.

4.7.2 Ai fini del trasferimento la Slp residenziale esistente è da considerare interamente mentre quella avente altre funzioni è da computarsi al 50%. Quando per effetto di vincoli sopravvenuti, non di natura urbanistica, non sia più esercitabile completamente il diritto di edificare, il titolare di tale diritto può chiedere al Comune, che a suo esclusivo giudizio, può concedere di esercitarlo su un'altra area edificabile, facente parte del tessuto urbano residenziale consolidato (escluso il centro storico) di cui ne abbia acquisito la disponibilità ai fini edificatori, cedendo gratuitamente al Comune l'area vincolata.

Tale intervento non può determinare il superamento del 10% dell'indice fondiario e del rapporto di copertura di zona.

4.8 Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra

4.8.1 Negli ambiti compresi nel tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico, è consentito trasferire la Slp di un'altra area compresa nel tessuto urbano residenziale consolidato.

4.8.2 Il trasferimento di cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dall'indice di Utilizzazione fondiaria massimo (Ufm) attribuito agli ambiti che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico.

4.8.3 Il rilascio o l'accettazione di atti amministrativi in materia edilizia, relativi agli interventi aventi ad oggetto anche Slp di pertinenza di aree diverse

da quelle edificate è subordinato ad un atto di rinuncia all'edificabilità dell'area di pertinenza indiretta, che dovrà essere stipulato con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e risultare trascritto nei registri immobiliari.

4.9 Caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di pertinenza indiretta

4.9.1 Le aree di pertinenza indiretta, ovvero le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la Slp in applicazione della perequazione diffusa e/o aggiuntiva, debbono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 m2.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di accettare la cessione di aree che pur non avendo uno o più requisiti suddetti, la stessa ritenga opportuno acquisirle.

In alternativa a detta cessione, potrà essere richiesta o accettata ad insindacabile parere dall'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree non cedute.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione stabilirà annualmente il valore di detta monetizzazione in relazione ai valori medi di esproprio di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Le somme introitate dovranno essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

4.10 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione

4.10.1 Così come previsto al comma 4, Art. 11, L.R. 12/2005, sostituito dalla L.R. 8/2008, i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili.

Il Comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

4.11 Aree escluse dalle regole della perequazione

4.11.1 Aree escluse dalle suddette regole sono:

- ✓ ambiti agricoli;
- ✓ ambiti di antica formazione, centro storico;
- ✓ ambiti industriali-artigianali consolidati;
- ✓ ambiti artigianali-commerciali consolidati;
- ✓ impianti tecnologici;
- ✓ verde privato;
- ✓ ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti;
- ✓ nuclei rurali sparsi;
- ✓ elementi della rete ecologica regionale;
- ✓ corridoi e areali della rete ecologica provinciale;
- ✓ ambiti di valore paesaggistico ed ambientale;

Capitolo 5: **Definizione degli interventi edilizi**

5.1 Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle indicate all'art.3, comma 1, del D.P.R. 06.01.2001 n. 380 e s.m. ed i..

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Capitolo 1: Definizioni generali

1.1 Accessorio

Per accessorio si intende quel fabbricato non abitato che è destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, etc., di cui rende possibile l'utilizzazione (locale caldaia, cabina elettrica, etc.).

1.2 Alloggio o appartamento

Per alloggio o appartamento si intende uno o più vani abitabili, situati in un edificio o in più parti di esso, funzionalmente connessi e destinati ad uso residenziale. L'alloggio deve avere accesso dalla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc.) o da uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, ballatoio, etc.).

1.3 Costruzione

Per costruzione si intende qualsiasi opera, a carattere edilizio, ottenuta attraverso l'atto del costruire, indipendentemente dai materiali impiegati e dalla sua destinazione d'uso.

1.*4 Fabbricato o edificio*

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

1.5 *Manufatto*

Per manufatto si intende ogni opera, muraria, stradale, idraulica, etc.

1.6 Pertinenza

Per pertinenza si intende quel manufatto, o spazio di modeste dimensioni, posto al servizio o ad ornamento di edifici preesistenti o realizzato contestualmente.

1.7 Porticato o loggiato

Per porticato e/o loggiato si intende una porzione di edificio aperta almeno sul lato più lungo nei quali appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura.

1.8 Superfetazione

Per superfetazione si intende ogni parte costruita che risulti aggiunta al fabbricato o all'edificio senza integrarsi compiutamente ad esso, ed anzi alterandone negativamente l'assetto formale e le possibilità di interpretazione delle sue evoluzioni storiche.

1.9 Terrapieno

Per terrapieno si intende una massa di terra in elevazione, naturale o artificiale, avente funzione di arginatura, riparo, difesa, talora incamiciata a scarpa con funzioni di sostegno.

1.10 Unità edilizia

Per unità edilizia si intende un fabbricato o edificio, agibile o abitabile, composto da una o più unità immobiliari.

1.11 Unità immobiliare

Per unità immobiliare si intende una cellula insediativa costituita da uno o più vani, abitabile o agibile, di proprietà esclusiva, ovvero in comunione fra più soggetti, utilizzabile in modo autonomo.

1.12 Vano

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, etc.) quand'anche alcune non raggiungano il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

1.13 Vano accessorio

Per vano accessorio si intende quel vano compreso o connesso all'abitazione, destinato allo stretto servizio della stessa (cantina, soffitta, locale motori, ascensore, cabina idrica, centrale termica, lavanderia, autorimessa, etc.) che non abbia i requisiti di abitabilità come vano utile.

1.14 Vano utile

Per vano utile si intende la camera da letto, la sala da pranzo, lo studio, il soggiorno, la cucina e gli altri spazi destinati all'abitazione, separato da pareti che vanno, di norma, dal pavimento al soffitto, con luce ed aria dirette e, comunque, rispondente ai requisiti di abitabilità.

1.15 Piscine e vasche interrate o sopraterra

Le piscine e vasche di carattere permanente dovranno.

a) rispettare una distanza minima dai confini di ml 3,00, verso le strade o gli spazi pubblici la distanza minima di ml 5,00;
b) essere realizzate completamente interrate, così come pure i volumi tecnici accessori alle medesime, fatti salvi i casi in cui gli stessi possono essere collocati nel piano terra dell'edificio principale;
c) la loro realizzazione è assentibile previo atto abilitativo in materia edilizia.

Le piscine o le vasche a carattere temporaneo o stagionale anche se semplicemente appoggiate al suolo dovranno:

a) rispettare una distanza minima dai confini di ml. 2,00; verso le strade o spazi pubblici la distanza minima dovrà essere di ml 5,00;
b) il loro posizionamento dovrà essere segnalato al Comune con comunicazione scritta, fatto salvo che le loro dimensioni siano superiori a mq 15,00 in tal caso sono soggette ad atto abilitativo in materia edilizia.

Le piscine e le vasche interrate o sopraterra dovranno essere collocate ad una distanza minima di ml 10,00 rispetto alle pareti finestrate di edifici posti su lotti confinanti, qualora le stesse non fossero finestrate la distanza minima dovrà essere di ml 3,00. Non vi è l'obbligo del rispetto delle distanze minime con edifici esistenti o di nuova costruzione sulla medesima proprietà, qualora quest'ultima sia esclusa dal richiedere la realizzazione delle piscine o vasche interrate o sopraterra.

1.16 Caminetti esterni, barbecue

I caminetti esterni ed i barbecue dovranno:

a) rispettare una distanza minima dai confini di ml 5,00, verso le strade e gli spazi pubblici di ml 7,50.
b) Rispettare una distanza minima di ml 10,00 rispetto alle pareti finestrate di edifici posti su lotti confinanti, qualora le stesse non fossero finestrate la distanza minima dovrà essere di ml 3,00. Non vi è l'obbligo del rispetto delle distanze minime con edifici esistenti o di nuova costruzione sulla medesima proprietà, qualora quest'ultima sia

esclusa dal richiedere la collocazione e/o realizzazione di caminetti esterni o barbecue.

b) Essere collegati con canna fumaria sfociante oltre il tetto dell'edificio principale con apposito fumaiolo in conformità del Regolamento Locale d'Igiene;

c) Il loro porzionamento e/o costruzione è subordinato a comunicazione scritta al comune.

1.17 Gazebi

Il gazebo è un corpo sostenuto da pilastri (anche non fissi al suolo) che definiscono uno spazio mediante semplice copertura aperto su 4 lati ovvero addossato ad un massimo di 2 lati di un edificio.

La copertura dovrà essere in essenze vegetali, tessuto o cannicciato e comunque non di tipo fisso, rigido o impermeabile.

I gazebo non concorrono alla definizione della superficie coperta (Sc) e del Volume reale (Vr) e della Slp.

Dovranno rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e spazi pubblici e dagli edifici esistenti, qualora non addossati a quest'ultimi, prescritte nel Capitolo 7, Parte III.

1.18 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad un'altezza di ml 0,30 misurata dalla quota di terreno a piè di scarpata. L'altezza delle recinzioni è misurata dalla quota di terreno più alta.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30.04.1992, n.285 (codice della strada) e successive integrazioni e correzioni di cui al D.Lgs. 10.09.1993 n.360.

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente un'altezza massima di ml 0,60 sovrastato da cancellata o siepi di rete metallica, per un'altezza complessiva non superiore a ml 1,80. Verso gli spazi pubblici non è ammesso l'utilizzo di rete.
Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da un muro o in pannellature cieche in legno o metallo, anche con aperture protette da inferriate o elementi analoghi per un'altezza complessiva non superiore a ml 1,80. Le recinzioni di tipo chiuso debbono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale. Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o il contesto specifico di zona.
In tutti gli ambiti della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio sono ammesse recinzioni sia di tipo chiuso o aperto, fatto salvo che il responsabile del servizio tecnico del Comune, sentita la Commissione Edilizia, se istituita, e la Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le proprie attribuzioni, lungo le strade o spazi pubblici, verificata la prevalenza di una tipologia, al fine di rendere omogeneo l'impatto visivo verso gli stessi, ha la facoltà di prescrivere che venga realizzata del tipo aperto o chiuso.

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici.

In deroga a quanto sopra esposto, l'amministrazione comunale, per ragioni di decoro urbano, acustiche, igienico sanitarie o connesse alla sicurezza può concedere altezze superiori delle recinzioni.

Capitolo 2: **Superfici**

2.1 Superficie territoriale complessiva (Stc)

È la superficie complessiva degli ambiti per i quali la Variante Generale del PGT prevede la formazione di Piani o Programmi urbanistici attuativi. La stessa viene calcolata al lordo delle strade e degli spazi pubblici in progetto ed al netto di strade e spazi pubblici esistenti che ricadono entro gli ambiti stessi.

2.2 Superficie territoriale (St)

È la superficie complessiva degli ambiti per i quali la Variante Generale del PGT prevede la formazione di Piani o Programmi urbanistici attuativi. La stessa viene calcolata al netto delle strade e degli spazi pubblici già esistenti o da realizzare in previsione della Variante Generale del PGT, che ricadono entro gli ambiti stessi.

2.3 Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie destinata alla realizzazione degli edifici, degli accessori e pertinenze degli stessi, ivi compresi gli spazi di verde privato al loro servizio, calcolato al netto di strade e spazi pubblici.

2.4 Superficie coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con la sola esclusione degli sporti di gronda non superiori a 1,50 m, e degli eventuali elementi decorativi quali lesene, marcapiani ecc.. Per gli sporti della gronda di copertura superiori a 1,50 m deve essere conteggiato l'intero aggetto e non solo la porzione eccedente.
Sono esclusi inoltre dal calcolo della Superficie coperta, fatta eccezione per il centro storico ove non sono realizzabili, i copringressi di accesso

al lotto per un massimo di 3,00 m2 e i depositi di attrezzi da giardino aventi una superficie coperta non superiore a mq 6,00 e un'altezza massima al colmo di m 2,40, uno per ciascuna proprietà.
Detti elementi dovranno essere realizzati con tipologia e materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del contesto.
Relativamente al centro storico sono escluse dal calcolo della superficie coperta e sono consentite tettoie a sbalzo una per ciascuna abitazione a copertura della porta d'ingresso principale, purché aggettanti su spazi privati. Le stesse dovranno avere una larghezza massima di ml 1,50 ed una profondità compreso il canale per la raccolta delle acque meteoriche di ml 1,20 ed una struttura portante in legno o ferro. Il manto di copertura, dovrà essere in coppi o vetro con decadenza non superiore al 30/35%.
Non potranno essere realizzate sui prospetti degli edifici sottoposti a vincolo o a tutela da parte delle vigenti disposizioni di legge o a vincolo di facciata ai sensi del punto 5.11, Capitolo 5, Parte IV.

2.5 Superficie permeabile minima (Spm)

E' la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento che non deve risultare compromessa da costruzioni in soprasuolo o sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili e deve essere sistemata a verde.
Potranno essere considerate pavimentazioni permeabili quelle posate su materiali drenanti e prive di impianti di raccolta acque (es. "prati armati" e simili) da considerare con percentuale dell'80%.

2.6 Superficie lorda di pavimento (Slp)

Per Superficie lorda di pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, entro terra, seminterrati, sottotetto e soppalchi, misurata al profilo esterno delle pareti perimetrali.
Sono escluse dal calcolo della Slp:

a) le superfici destinate a cantina, non direttamente connesse alle unità immobiliari, con altezza netta interna inferiore a ml 2,40 per le destinazioni residenziali ed inferiori a ml 2,10 per le destinazioni diverse dalla residenza;
b) le superfici dei piani sottotetto, o loro porzioni nei casi di altezze interne diversificate, aventi una media ponderale inferiore a 2,40 m;
c) le superfici destinate ad autorimesse e relativi spazi di manovra nella misura minima stabilita dalla vigente normativa. Sono escluse dal calcolo della Slp anche le autorimesse eccedenti quanto previsto dalla vigente normativa a condizione che abbiano altezza interna netta inferiore a 2,40 m. Sono comunque escluse dalla Slp le autorimesse con altezza interna netta pari o superiore a 2,40 m per le quali venga presentato idoneo vincolo di pertinenzialità;
d) le superfici dei vani scala comuni a più unità immobiliari da misurasi al netto delle murature;
e) le scale esterne ed aperte;
f) le superfici di ascensori, piattaforme elevatrici e impianti di sollevamento con caratteristiche conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche o tali da assicurare maggiormente tale finalità;
g) gli spazi pubblici o di uso pubblico quali: gallerie, loggiati e porticati;
h) portici aperti almeno su 3 lati e logge di proprietà privata;
i) le superfici di balconi, terrazze, nonché quelle determinate, nei casi previsti al precedente punto 2.4, Capitolo 2, Parte III, dalla proiezione al suolo di tettoie e pensiline;
l) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere ed alloggiare le apparecchiature di detti impianti quali:
   - ✓ impianti idrici;
   - ✓ centrali termiche,cabine elettriche;
   - ✓ centrali di condizionamento dell’aria;
   - ✓ impianti termici ed elettrici a fonte energetica rinnovabile;
   - ✓ impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi – liquidi – gassosi;

- ✓ centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas;
- ✓ locali macchina degli ascensori compresi gli extracorsa;
- ✓ locali per la raccolta delle immondizie;
- ✓ altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;

m) le superfici determinate dall'impiego di accorgimenti e di tecnologie costruttive finalizzati esclusivamente al risparmio energetico nei limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia;

n) i soppalchi da realizzarsi nell'ambito storico, aventi superficie (non superiore a 15 m2) nel rispetto del 40% massimo di quella del locale sul quale si affacciano, al netto delle scale di collegamento. Per tali soppalchi dovrà essere garantita un'altezza minima netta degli spazi, sia sottostanti che soprastanti, di 2,10 m (altezza minima del punto più basso in caso di soffitti non orizzontali), nonché una diretta ed adeguata aero-illuminazione in conformità alle disposizioni del Regolamento locale d'Igiene; gli stessi non potranno, comunque, insistere su più di due vani per Unità Immobiliare; dovranno essere realizzati con tecniche non invasive, senza compartimentazioni nella parte sottostante e completamente aperti sul vano sul quale s'affacciano;

o) i serbatoi esterni in soprassuolo e in sottosuolo;

p) le superfici di depositi di attrezzi da giardino aventi una superficie coperta massima di m2 6,00 ed un'altezza massima al colmo di m 2,40, uno per ciascuna proprietà, escluso il centro storico;

n) i copringressi d'accesso al lotto per un massimo di mq 3,00;

o) tettoie realizzabili nel centro storico nei termini e dimensioni indicati al punto 2.4, Capitolo 2, Parte III;

s) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati destinati ad attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio che abbiano un'estensione inferiore al 15% della superficie del locale nel quale sono realizzati;

t) le superfici delle altane con altezza media ponderale interna inferiore a ml 2,40;

u) i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge di strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3, art.18, L.R. 01.10.2015, n.27;
v) le modalità di calcolo della Slp sopraesposta devono essere utilizzate anche per la verifica della Slp dei fabbricati esistenti.

2.7 Superficie occupata in sottosuolo (So)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate in sottosuolo, compresi accessori e pertinenze.

Capitolo 3: **Volumi**

3.1 Volume edilizio virtuale (Ve)

Il Volume edilizio virtuale (Ve) è la misura che indica l'edificabilità espressa, ove necessario, in m3.
Il Volume edilizio virtuale (Ve) si ricava moltiplicando la Slp del fabbricato per un'altezza virtuale di 3.00 m per il numero dei piani fuori terra agibili o comunque aventi i requisiti in termine di altezza per ottenere l'agibilità.

3.2 Volume reale (Vr)

Il Volume reale (Vr) è il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edifico ottenuto moltiplicando la Sc, esclusi gli sporti di gronda, ed eventuali elementi decorativi, lesene, marcapiani, ecc. per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'estradosso della copertura. Nel volume reale sono da computare gli spazi interrati aventi l'agibilità o i requisiti previsti dalla legge per ottenerla.

3.3 Volume tecnico (Vt)

I volumi tecnici sono quei volumi edilizi destinati agli impianti e/o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi.
Sono da considerare volumi tecnici anche le strutture, le attrezzature, gli impianti e in generale tutti i manufatti finalizzati alla sostenibilità ambientale degli interventi; essi devono essere realizzati conformemente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.
Le serre bioclimatiche rientrano in questa categoria, non sono computabili ai fini del calcolo degli indici edificatori, fatte salve le distanze minime dai confini e dagli spazi pubblici così come prescritte

nel Capitolo 7, Parte III, fermo restando i criteri di costruzione imposti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Capitolo 4: Indici urbanistici

4.1 Indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale complessiva .
Trova applicazione negli interventi ricadenti in ambiti o comparti oggetto di Piano urbanistico attuativo o Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

4.2 Indice di utilizzazione territoriale complessivo massimo (Utc max)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale complessiva (Stc), costituita dalla Slp attribuita al comparto alla quale, relativamente agli ambiti di trasformazione, potrebbe essere aggiunta quella trasferita dai comparti destinati ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale mediante la perequazione aggiuntiva.
Relativamente agli ambiti di riqualificazione quella trasferita in applicazione della perequazione diffusa.

4.3 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale (St).

4.4 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza diretta dell'area di intervento.

4.5 Indice di utilizzazione fondiaria massima (Ufm)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf) nell'ipotesi di trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) da aree di pertinenza indiretta tra le quali quelle destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale attraverso la perequazione diffusa.

Capitolo 5: **Occupazione del suolo**

5.1 Rapporto di copertura (Rc)

Definisce la Superficie coperta (Sc) massima realizzabile per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf) o di Superficie territoriale complessiva (Stc) nella fattispecie degli ambiti di trasformazione.

5.2 Rapporto di permeabilità (Rp)

Definisce la superficie permeabile minima per ogni m2 di superficie fondiaria (Sf) o di Superficie territoriale complessiva (Stc) nella fattispecie degli ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione.

Capitolo 6: **Altezze**

6.1 Altezza massima (Hm)

E' da considerarsi pari alla differenza tra la quota media della porzione di marciapiede stradale pubblico o di uso pubblico (ovvero della strada stessa in assenza di marciapiede) antistante il lotto oggetto di intervento e la quota più elevata tra le seguenti:

a. l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile;
b. l'estradosso del cornicione di gronda
c. l'estradosso dell'imposta della struttura di copertura.

Nel caso di sottotetto che abbia i requisiti per potere essere agibile si prenderà come riferimento la quota media tra l'estradosso di gronda e l'estradosso di colmo. In elevazione rispetto all'altezza così determinata, sono consentiti elementi decorativi (quali velette) o di mascheramento di impianti tecnologici per un'altezza massima di 1,50m.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali ad esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici / termici ad energia rinnovabile, torri di raffreddamento ed impianti tecnici in genere.

6.2 Altezza virtuale (Hv)

È l'altezza pari a 3,00 m da moltiplicare per il numero di piani fuori terra agibili o comunque aventi i requisiti di altezza per ottenere l'agibilità, da utilizzarsi per la determinazione del Volume edilizio virtuale (Ve).

Capitolo 7: **Distanze**

7.1 Distanza dai confini (Dc)

E' la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dai confini, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale. Tale distanza va considerata sia con riferimento ad edifici, o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali.

7.1.1 Distanza dai confini in sottosuolo (Dcs)

E' la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dai confini, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale.

7.1.2 Distanza da depositi di materiale o lavorazioni (Dd)

E' la distanza minima tra le costruzioni in soprassuolo ed il margine degli spazi occupati da depositi di materiali all'aperto o da lavorazioni connessi, direttamente o indirettamente, ad attività produttive, da eseguire allo scoperto.

7.1.3 Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds)

E' la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dal confine stradale degli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, etc.), misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

7.1.4 Distanza dai terrapieni (Dt)

E' la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo, da terrapieni artificiali.

7.1.5 Distanza in sottosuolo da spazi destinati alla pubblica circolazione (Dss)

E' la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dal confine di spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, etc.) misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

7.1.6 La distanza dai confini (Dc) non deve essere inferiore a ml 5,00 fatta eccezione per gli ambiti: artigianale – industriale consolidato, di trasformazione commerciale – artigianale – terziario, di trasformazione industriale - artigianale, nei quali la distanza dai confini non dovrà essere inferiore a ml 5,00 o comunque H/2 della parte dell'edificio prospiciente il confine più prossimo.

Distanze inferiori sono ammesse negli interventi di ristrutturazione edilizia attuati anche mediante demolizione e ricostruzione di murature preesistenti.

7.1.7 Nel nucleo di antica formazione verso le vie e gli spazio pubblici mediante interventi diretti di ristrutturazione edilizia attuati tramite demolizione e ricostruzione si dovrà mantenere l'edificazione ove esistente, fatto salvo che il responsabile del servizio tecnico, acquisito il parere della Commissione Edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le proprie competenze, potrà assentire o prescrivere che l'edificazione sia traslata o posta lungo il confine stradale tenendo come riferimento gli allineamenti prevalenti il loco.

7.1.8 Negli interventi attuati, previa approvazione di Piano di Recupero o, nei casi previsti dalla legge, Permesso di Costruire Convenzionato di:

- Ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione verso le vie e gli spazi pubblici anche se arretrati si dovrà mantenere l'edificazione ove esistente. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, acquisito il parere della Commissione Edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio, potrà prescrivere o recepire l'istanza del richiedente in sede di redazione del Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, con l'intenzione di mantenere il filo stradale o comunque garantire gli allineamenti preesistenti.
- Nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, verso le vie e gli spazi pubblici si dovrà mantenere il filo stradale o comunque gli allineamenti preesistenti. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico,

acquisito il parere della Commissione Edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio, potrà prescrivere o recepire l'istanza del richiedente in sede di redazione del Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, con l'intenzione di mantenere il filo stradale o comunque garantire gli allineamenti preesistenti.

Al fine di risolvere problemi connessi alla viabilità o altri di carattere edilizio ed urbanistico le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico potranno contemplare anche l'arretramento dal filo stradale.

7.1.9 E' ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

7.1.9.1 nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza e larghezza massime di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;

7.1.9.2 quando tra i proprietari esista un accordo, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale prevedente la costruzione in reciproca aderenza;

7.1.9.3 quando venga presentato progetto unitario;

7.1.9.4 quando tra i proprietari esista un accordo debitamente registrato e trascritto, da notificare all'amministrazione comunale, che prevede la costruzione, anche da parte di uno solo di essi, di fabbricati accessori, nei limiti dell'altezza massima prevista dalle presenti Disposizioni Attuative per l'ambito oggetto della suddetta edificazione.

Quanto sopra fatte salve le distanze minime tra edifici di cui al successivo punto 7.2, Capitolo 7, Parte III;

7.1.9.5 nuova costruzione con altezza massima, misurata al colmo, nella fattispecie di coperture a falde piane inclinate, ovvero all'estremità superiore della veletta a perimetrazione del solaio nel caso di copertura piana, in mancanza della veletta all'estradosso del solaio di copertura, di ml 3,00 fuori terra, fino ad una profondità di ml 5,00 all'interno del lotto. La suddetta altezza va calcolata rispetto alla quota più depressa

dei lotti confinanti. La nuova costruzione non potrà occupare una lunghezza superiore al 50% di quella del confine sul quale sarà realizzata, detratta la lunghezza delle costruzioni preesistenti che insistono sullo stesso, fatte salve le distanze minime tra edifici di cui al punto 7.2, Capitolo 7, Parte III.

7.1.9.6 non è ammessa la realizzazione d'autorimesse o comunque fabbricati accessori prospettanti direttamente su aree o vie pubbliche, se non compresi in un edificio principale;

7.1.9.7 relativamente ai volumi tecnici, così come definiti al punto 3.3, Capitolo 3, Parte III, la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a ml 1,50, ml 5,00 le serre bioclimatiche, tranne i casi previsti al precedente punto 7.1.8, Capitolo 7, Parte III;

7.1.9.8 è fatto salvo quanto previsto al punto 7.5.1, Capitolo 7, Parte IV.

7.2 Distanze minime tra edifici

7.2.1 *Distanza tra edifici (De)*

E' la distanza minima tra costruzioni in soprassuolo corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni, sia che le stesse insistano su di uno stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti. Tale distanza va considerata sia che si tratti di edifici o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali.

7.2.2 La misura delle distanze sopra elencate deve partire dal piano esterno della parete di perimetro delle costruzioni, escluse le sporgenze di limitato impatto quali, ad esempio, lesene, zoccoli, pluviali, elementi decorativi e balconi aventi un aggetto non superiore a ml 1,20. Devono pertanto essere computate, ai fini delle distanze, quelle parti o sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri – porticati, balconi con aggetto superiore a ml. 1,20, scale esterne, volumi tecnici, etc.).

7.2.3 Per i diversi tipi di ambiti territoriali non deve essere inferiore a:

a. Nell'ambito del centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazioni, la distanza tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra il volume edificato preesistente computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Per interventi di nuova costruzione e sopralzo di edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche se solo una parete sia finestrata.

   Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non dovrà essere inferiore a 3,00 m.

b. Per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e sopralzo di edifici ricadenti in altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

   La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non dovrà essere inferiore a 3,00 m.

c. Nell'ambito artigianale – industriale consolidato e negli ambiti di trasformazione industriale – artigianale e commerciale – artigianale terziario è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00.

d. E' ammessa la realizzazione di nuove aperture ad una distanza inferiore a 10,00 ml quando l'edificio esistente oggetto dell'intervento è posto in fregio ad una strada pubblica.

e. Relativamente ai volumi tecnici, così come definiti al punto 3.3, Capitolo 3, Parte III, la distanza minima degli stessi da edifici con pareti con o senza finestre è di ml 3,00.

7.2.4 Negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio

di singoli edifici od insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza stradale maggiorata di:

- ✓ m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- ✓ m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
- ✓ m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

7.2.5 Nelle zone a destinazione artigianale – industriale consolidato e negli ambiti di trasformazione industriale – artigianale e commerciale, artigianale - terziario, qualora la distanza fra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

7.2.6 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plani volumetriche, fatte salve le distanze minime previste del Regolamento Locale d'Igiene.

7.2.7 La distanza dei depositi di materiale o di lavorazioni (Dd) dagli edifici circostanti non deve essere inferiore al doppio dell'altezza massima (Hm) della costruzione e la distanza dal confine non deve essere inferiore all'altezza massima (Hm), fatte salve le prescrizioni più restrittive del Codice della Strada.

7.2.8 La distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione in sottosuolo (Dss) e la distanza dai confini in sottosuolo (Dcs) devono rispettare le distanze prescritte dal Codice Civile. Qualora le costruzioni occupino il sottosuolo di spazi destinati al traffico veicolare o alla sosta di autoveicoli devono avere strutture atte a sopportare i conseguenti prevedibili carichi.

Sono vietate costruzioni nel sottosuolo degli spazi destinati alle strade provinciali, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla viabilità autorizzate dall'amministrazione provinciale.

7.2.9 Nel caso di costruzioni seminterrate, per la parte emergente dal suolo trovano applicazione, al fine della verifica delle distanze, le disposizioni relative agli edifici in soprassuolo.

7.2.10 La distanza dai confini di edifici, o porzioni di edifici, di nuova costruzione, sviluppantesi completamente in sottosuolo (Dss) non deve essere inferiore a m. 1,50.

7.3 Distanze tra allevamenti

Le zone omogenee sotto indicate sono quelle definite all'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, da intendersi equipollenti secondo diversa denominazione adottata dalla Variante Generale al PGT.

7.3.1 Le distanze minime dei nuovi insediamenti zootecnici e degli ampliamenti di quelli esistenti da tutte le aree edificate o di futura edificazione previste dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, sono le seguenti:

a. per gli allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi – caprini e di struzzi:
   - 1a. 200 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F
   - 2a. 100 metri da case isolate di terzi, zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
   - 3a. 25 metri da tutte le abitazioni poste in zona agricola diverse dal punto 2a, comprese quelle del centro aziendale.

b. per gli allevamenti suini
   - 1b. 1000 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F,

2b. 100 metri da abitazioni di terzi e zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.

3b. 25 metri, dall' abitazione del centro aziendale.

c. Per gli allevamenti avi/cunicoli – canili;

1c. 600 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F

2c. 100 metri da abitazioni di terzi, zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.

3c. 25 metri dall'abitazione del centro aziendale.

7.3.2 Il calcolo delle distanze per quanto riguarda gli allevamenti va effettuato dal perimetro del fabbricato adibito al ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.

Tutte le distanze indicate ai punti 7.3.1a – 1b e 1c possono essere aumentate o diminuite di norma del 50%, secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozione di tecnologie d'avanguardia in ambito agro – alimentare, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

7.3.3 Per i centri aziendali con allevamento esistente che non rispettano le distanze sopra elencate è necessario distinguere tra:

- ✓ Allevamenti esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in zona agricola, possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non devono ridurre ulteriormente le distanze in essere. L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia possono

avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti utilizzati al tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti. La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore a tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.

7.3.4 Allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, essendo classificati come attività insalubre di cui all'Art 216 T.U.LL.SS. R.D. 1265/34, non possono essere ampliati, possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato.

L'amministrazione Comunale per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in zona agricola, non è mai ammessa la riattivazione.

Gli interventi previsti alle lettere a), b), c), e d) dell'art.3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 sono sempre ammessi.

7.3.5 Tutti i valori delle distanze indicate dal precedente punto 7.3.1 al punto 7.3.4, Capitolo 7, Parte III hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo canone, che tra gli impianti zootecnici gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.

7.3.6 Tra il regolamento locale d'igiene le disposizioni dell'ASL e le presenti Disposizioni Attuative, si applicano le prescrizioni più restrittive.

7.3.7 Le fasce di rispetto previste dal Regolamento Locale d'Igiene tra le zone residenziali, produttive e destinate a servizi e gli allevamenti, indicate nelle tavole della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, sono a carattere meramente indicativo.

Le relative reciproche distanze dovranno essere puntualmente verificate in sede di approvazione del Piano o Programma Attuativo di rilascio o accettazione di atto abilitativo edilizio, mediante rilievo, prodotto dal richiedente ed asseverato da tecnico abilitato."

7.4 Distanze dalle strade

7.4.1 Per le strade vigono le distanze minime dal confine stradale definite dal DPR 495/1992 in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/1992 *Nuovo Codice della Strada*. Nelle more di quanto previsto al riguardo del comma 8 del suddetto art.2 del D.Lgs. 285/1992, tale classificazione è effettuata in via temporanea, tenendo conto della classificazione funzionale approvata con d.g.r. 7/19709 del 3 dicembre 2004 e riportata nel Piano della viabilità provinciale approvato con D.C.P. n.18/2004, ponendo le seguenti salvaguardie sulle **strade provinciali**:

- ✓ fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 285/1992, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni e integrali o negli ampliamenti (di ogni genere e tipo), non possono essere inferiori a:
  a. 60 metri per le strade di tipo A (autostrade);
  b. 40 metri per le strade di tipo B (strade extraurbane principali);
  c. 30 metri per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
  d. 20 metri per le strade di tipo F (strade locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, punto 52 del D. Lgs. 285/1992;
  e. 10 metri per le "strade vicinali" di tipo F.

Si specifica inoltre che:

- ✓ fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 285/1992, ma all'interno delle zone previste come edificabili o dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti (di ogni genere e tipo), non possono essere inferiori a quanto riportato ai punti a, b, c, d, e, sopracitati.
- ✓ Si applicano le fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati, come sopra definite, anche nel caso di sola infrastruttura stradale esterna al centro abitato, il quale confini, ma non ricomprenda, l'infrastruttura stradale nella propria perimetrazione; si applica, altresì, la costruzione del triangolo di visibilità previsto ai sensi di legge allorquando anche una sola delle strade intersecantesi sia posta all'esterno del centro abitato (in tal caso entrambe le strade saranno considerate esterne al centro abitato ai soli fini della costruzione del triangolo di visibilità).
- ✓ Sono espressamente vietati tutti gli interventi di nuova realizzazione o ampliamento edilizio od urbanistico nelle fasce di rispetto stradale;
- ✓ L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art.4, D.Lgs. 285/1992 (n.c.d.s.) misurata dal confine stradale così come definito dall'art.3, c.1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (n.c.d.s.) è:
  - per le SS. PP. N°87 pari a 30 metri per parte.

7.4.2 Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a :

- ✓ 5 m. per strade di tipo A e B;
- ✓ 3 m. per strade di tipo C e F.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale,tenute ad altezza non inferiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, art 26 D.P.R. 495/1992 e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 art 26 D.P.R. 495/1992 non si applicano alle opere e colture per quanto concerne la normativa relativa ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso ha valore quanto previsto all' art 16, comma 2, del D.Lgs 285/1992.

Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.

In mancanza il confine stradale è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta ove esistenti, dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

7.4.3 All’interno degli ambiti di trasformazione dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine di strade pubbliche in progetto:

- ✓ m 5,00 per lato , per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- ✓ m 7,00 per lato per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- ✓ m 15,00 per lato per strade di larghezza superiore a m 15,00.

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRZIONI SPECIFICHE

Capitolo 1: Generalità, classificazione del territorio in ambiti

1.1 Il Piano delle Regole suddivide il territorio in ambiti urbanistici ai fini della definizione, attuazione e verifica delle disciplina urbanistica.

1.2 Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate negli articoli successivi.

1.3 L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata nelle tavole n. 1a, 1b, 1c e 2 del Piano delle Regole, classificazione del territorio comunale e destinazioni d'uso in ambito storico.
Gli ambiti urbanistici identificati sono:

a. Tessuto urbano consolidato
- ✓ Delimitazione ambito di antica formazione - centro storico e zone di recupero (l. 457/1978)
- ✓ Delimitazione centro edificato (l. 865/22.10.1971)
- ✓ Ambito di antica formazione – centro storico.
- ✓ Ambito residenziale consolidato.
- ✓ Ambito residenziale di completamento soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
- ✓ Ambito artigianale – industriale consolidato
- ✓ Piani attuativi in fase di esecuzione
- ✓ Ambito di riqualificazione (Piani e/o Programmi Attuativi)
- ✓ Verde privato

b. Ambiti di trasformazione

- ✓ Ambiti di Trasformazione residenziale;

- ✓ Ambiti di Trasformazione commerciale/ artigianale/ terziario/ ricettivo
- ✓ Ambiti di Trasformazione industriale/artigianale;

c. Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

- ✓ Ambiti per attività pubblica o di interesse pubblico e generale al servizio della residenza
- ✓ Ambiti per attività pubblica o di interesse pubblica e generale al servizio delle attività produttive
- ✓ It: impianti tecnologici
- ✓ Ambiti per attività pubbliche o di interesse pubblico e generale di progetto
- ✓ Attrezzature religiose
- ✓ Elettrodotto AT
- ✓ Elettrodotto BT
- ✓ Elettrodotto MT
- ✓ Oleodotto Cremona-Ostiglia

d. Ambiti destinati all’agricoltura

- ✓ Ambiti agricoli;
- ✓ Ambiti agricoli di rispetto all’abitato;
- ✓ Edifici non agricoli in ambito agricolo;
- ✓ Nuclei rurali sparsi.
- ✓ Complesso agricolo di antica formazione

e. Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

- ✓ Bosco (PIF);
- ✓ Corso d'acqua individuato ai sensi dell'art.142 lett. c del d.lgs. 22 gennaio 2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio" n. 42 iscritti nell'elenco di cui alla d.g.r. n°12028 del 25.07.1986 - art. 14.1

- ✓ Tracce organizzazione fondiaria – centuriazione romana;
- ✓ Rete stradale storica principale/secondaria - art. 16.10
- ✓ Corridoi primari della Rete Ecologica Regionale.
- ✓ Elementi della rete ecologica regionale di primo livello.
- ✓ Elementi della rete ecologica regionale di secondo livello.
- ✓ Rete ecologica provinciale: corridoi.
- ✓ Rete ecologica provinciale: elementi areali.
- ✓ Rete ecologica comunale.
- ✓ Reticolo idrico minore.
- ✓ Scarpata morfologica secondaria

f. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

- ✓ Fascia di rispetto cimiteriale (200 m)
- ✓ Fascia di rispetto stradale (10m -20m -30m)
- ✓ Fascia di rispetto elettrodotti (18m – 50m)
- ✓ Fascia di rispetto oleodotto Cremona – Ostiglia (15m)
- ✓ Fascia di rispetto depuratore (100m)

g. Sistema della Viabilità

- ✓ Viabilità esistente
- ✓ Viabilità di progetto
- ✓ Piste ciclabili esistenti
- ✓ Piste ciclabili di progetto
- ✓ Percorsi ciclabili GAL Casalmaggiore

Capitolo 2: **Individuazione Zone di Recupero**

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 457/1978, modificata dalle leggi 127/1997 e 179/1992, coincidono con l'ambito di antica formazione centro storico.

Nelle zone di recupero anche se non individuati nel Piano di Governo del Territorio possono essere sempre proposti Piani di Recupero ovvero nei casi previsti nell'art.14, comma 1-bis della L.R. 12/2005, Permessi di Costruire Convenzionati.

Gli stessi dovranno comprendere ambiti omogenei, la perimetrazione proposta dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale, che a suo insindacabile parere ha la facoltà di modificarla.

Capitolo 3: **Categorie d'intervento nell'ambito di antica formazione, centro storico**

3.1 Il Piano delle Regole nelle tavole n. 1a, 1b e 1c individua in zone di recupero gli ambiti già classificati di antica formazione-centro storico.
Nella tavola n. 3 del PR e negli allegati 1 (censimento e catalogazione degli edifici in centro storico) e 2 (censimento cascine) del PR, risultano individuati in modo analitico, per ogni singolo edificio gli interventi ammessi.

3.2 Qualora alla luce degli approfondimenti effettuati ai fini della redazione dei vari elaborati del progetto esecutivo di un intervento, si verifichi che l'edificio presenta caratteristiche tali da farlo rientrare in categoria di intervento differenti da quella per esso individuata nella tavola n. 3 e nell'allegato 1 del Piano delle Regole, la Giunta Comunale prima dell'adozione di Piani e Programmi Attuativi, ovvero in sede d'istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato, qualora sussistano i presupposti di cui all'art. 14, comma 1-bis della L.R. 12/2005 e s. m. ed i., tramite il Responsabile dell'ufficio tecnico, che acquisito il parere della Commissione Edilizia, se istituita, e comunque della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le rispettive attribuzioni, potrà a suo insindacabile giudizio assumere lo stesso come edificio appartenente a tale diversa categoria.
Quanto sopra non costituisce variante agli atti della Variante Generale Piano di Governo del Territorio.

3.3 Le categorie di intervento individuate nella tavola n. 3 e nell'allegato 2 (cascine) del Piano delle Regole sono da considerarsi orientative per gli accessori per i quali nella stesura del progetto venga dimostrata l'incoerenza rispetto alle caratteristiche dell'edificio principale.
Interventi difformi dalla categoria prevalente, sugli edifici accessori, possono essere assentiti con atti abilitativi in materia edilizia.

Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o comunque pregresse, deve essere attento ai caratteri tradizionali o di autonomo pregio architettonico del manufatto.

3.4 La categoria d'intervento ristrutturazione edilizia da attuarsi previa demolizione e ricostruzione, consente in alternativa interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Qualora la categoria di intervento, così come indicata nel precedente punto 3.1, Capitolo 3, Parte IV, prevede la ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione sono sempre assentibili interventi di risanamento conservativo o manutenzione straordinaria. Quanto sopra non necessità di variazioni alle categorie di intervento come indicato al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV.

3.5 Per quanto non disposto nel presente articolo trovano applicazione ai fini della redazione dei progetti degli interventi su immobili siti negli ambiti di antica formazione-centro storico, le disposizioni relative ai vari interventi edilizi ed urbanistici di cui al successivo Capitolo 5, Parte IV.

Capitolo 4: **Individuazione delle aree in ambito storico**

4.1 Le aree e gli immobili costituenti l'ambito di antica formazione, centro storico, sono indicati nelle tavole n. 1a, 1b e 1c, 2 e 3 e negli allegati 1 e 2 del Piano delle Regole .

4.2 Obiettivo del Piano delle Regole è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.

4.3 Il Piano delle Regole intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

4.4 Le aree dell'Ambito Storico sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato nelle tavole 2– *Destinazioni d'uso in Ambito Storico* e 3 – *Categorie di intervento in Ambito Storico* del Piano delle Regole.

4.5 Il Piano delle Regole al fine di favorire una coerente riorganizzazione e recupero del centro storico fa riferimento alla tavola n. 3 dello stesso, tenuto conto di quanto espresso ai punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 del precedente Capitolo 3, Parte IV.

Capitolo 5: **Ambito di antica formazione, centro storico**

5.1 L'ambito di antica formazione, centro storico è caratterizzato da edifici e complessi di edifici di elevato valore storico architettonico costituenti i più antichi nuclei insediativi; di pari valori sono le aree di pertinenza degli edifici che dovranno essere tutelate e salvaguardate. In tale ambito sono compresi edifici e complessi di valore storico ed architettonico che costituiscono i "nuclei urbani" intorno agli edifici monumentali, edifici profondamente trasformati e privi di specifiche qualità architettoniche ed i complessi agricoli di antica formazione e i nuclei rurali sparsi.

5.1.1 E' facoltà dell'amministrazione comunale dotarsi di Piano Particolareggiato esecutivo ai sensi della Legge 1150/1942 o Piano di Recupero esteso all'ambito di antica formazione, centro storico, o parte di esso.

5.2 **Interventi ammessi**

5.2.1 In tale zona tenuto conto di quanto previsto ai punti 3.1, 3.2 e 3.3, Capitolo 3, Parte IV, sono asseriti mediante atti abilitativi in materia edilizia, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia da attuarsi senza demolizione e ricostruzione, nuova costruzione di tettoie nei limiti e con le caratteristiche previsti al punto 2.4, Capitolo 2, Parte III, cambi di destinazioni d'uso e demolizione della superfetazioni.

Come sopraindicato è ammessa la ristrutturazione edilizia da attuarsi esclusa demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria reale, altezze, sagoma e sedime esistenti.

Nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile

documentarne la preesistente consistenza, purché costruiti con titolo abilitativo o antecedente all'entrata in vigore della legge 765/1967. Rimane fermo che con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettato la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Nel caso di edifici non prospettanti anche se arretrati, con vie o spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo quanto previsto al punto 5.11, Capitolo 5, Parte IV, in deroga a quanto sopraindicato, è ammesso un incremento dell'altezza massima di gronda e di colmo di 60 cm con il conseguente aumento una tantum della volumetria reale nei seguenti casi:

- raggiungimento delle altezze minime D.M. 05.07.1975 o Regolamento Locale di Igiene;
- recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m. ed i.;
- coibentazione dell'involucro edilizio (copertura) secondo le vigenti normative in materia di risparmio energetico ed isolamento acustico.

Tale incremento deve riguardare l'intero edificio e non porzioni di esso, in modo da impedire la formazione di dislivelli di quota con conseguente alterazione della fisionomia complessiva. La suddetta volumetria aggiuntiva dovrà essere computata ai fini della determinazione degli standard urbanistici.

E' ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione solo nel caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

5.2.2 Mediante Piani o Programmi Attuativi Convenzionati ovvero nei casi previsti all'art.14, comma 1-bis della L.R. 12/2005 e s.m. ed i. con Permesso di Costruire Convenzionato, tenuto conto di quanto previsto ai punti 3.1, 3.2 e 3.3, Capitolo 3, Parte IV, oltre agli interventi previsti al

precedente punto 5.2.1, sono assentibili interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione edilizia, quest'ultima nei termini previsti dall'art. 3, lett. d, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

I suddetti interventi possono essere realizzati alle seguenti condizioni:

a) la volumetria realizzabile è quella reale esistente, oltre agli incrementi attuabili attraverso il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, attraverso la ricostruzione nei modi previsti dall'art.3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001, nonché con le modalità di seguito elencate;

b) le altezze massime di colmo e di gronda degli edifici posti in fregio o prospettanti, anche se arretrati, con vie o spazi pubblici o di uso pubblico, sono quelle attualmente esistenti; nel caso di edifici ricostruiti in conformità a quanto indicato nella precedente lettera a) le altezze massime sono quelle preesistenti al crollo e/o demolizione, fatto salvo quanto previsto al punto 5.11, Capitolo 5, Parte IV, nella fattispecie di interventi di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, è consentito un aumento di 60 cm delle suddette altezze, con il conseguente incremento della volumetria reale nei seguenti casi:

   - raggiungimento delle altezze minime D.M. 05.07.1975 o Regolamento Locale d'Igiene;
   - recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m. ed i.;
   - coibentazione dell'involucro edilizio (copertura) secondo le vigenti normative in materia di risparmio energetico ed isolamento acustico.

   Tale incremento deve riguardare l'intero edificio e non porzioni dello stesso al fine di evitare la formazione di dislivelli di quota con la conseguente alterazione della fisionomia complessiva.

   Il suddetto aumento delle altezze non è consentito nelle altre categorie d'intervento.

   La volumetria di locali tecnici, vani ascensori, vani scala, corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge di strutture ricettive

alberghiere, di cui al comma 3, art.18 L.R. 11.10.2015 n.27, non si computa e pertanto è aggiuntiva a quella esistente;

c) le altezze massime di gronda e di colmo degli edifici di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione esclusa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, posti in fregio o prospettanti, anche se arretrati, con vie o spazi pubblici o di uso pubblico, non potrà essere superiore all'altezza massima di gronda e di colmo degli edifici preesistenti e circostanti o in progetto nel caso previsto alla precedente lettera b). Le suddette altezze dovranno essere concordate prima dell'adozione del Piano o Programma Attuativo o presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato tra i richiedenti l'approvazione dello stesso e l'amministrazione comunale, in caso di contrasto la decisione di quest'ultima sarà prevalente ed inappellabile;

d) relativamente agli edifici esistenti o in progetto, non prospettanti, anche se arretrati, con vie o spazi pubblici o di uso pubblico è ammesso un incremento massimo del 10% della volumetria reale esistente sull'ambito oggetto del Piano o Programma Attuativo o qualora ne sussistono i presupposti sopraindicati del Permesso di Costruire Convenzionato. E' esclusa dal suddetto calcolo la volumetria di edifici ricostruiti ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

   L'altezza massima di gronda e di colmo degli edifici di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, quest'ultima attuata attraverso demolizione e ricostruzione, non dovranno essere superiori all'altezza massima di gronda e di colmo degli edifici circostanti preesistenti o ripristinati così come indicato all'art.3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 o in progetto nel caso previsto alla precedente lettera b).

   Le suddette altezze dovranno essere concordate prima dell'adozione del Piano o Programma Attuativo o presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato tra i richiedenti

l'approvazione dello stesso e l'amministrazione comunale, in caso di contrasto la decisione di quest'ultima sarà inappellabile;

e) nel rispetto di quanto previsto ai punti 7.1.6., 7.1.8, 7.1.9, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, Capitolo 7, Parte III;

f) la Sc (Superficie coperta) massima realizzabile non potrà essere superiore al 70%, quella permeabile al 10% della superficie fondiaria dell'ambito oggetto del piano o programma attuativo.

   Qualora per motivate ragioni non fosse possibile soddisfare il suddetto limite massimo del 10% di superficie permeabile, a seguito di relazione ed eventuale progetto a firma di ingegnere idraulico iscritto al proprio albo professionale, l'amministrazione comunale ha la facoltà di assentire soluzioni alternative.

Le suddette volumetrie aggiuntive dovranno essere computate ai fini della determinazione degli standard urbanistici.

E' ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione solo nel caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Le unità minime d'intervento debbono essere definite prima della stesura del Piano o Programma Attuativo, ovvero del Permesso di Costruire Convenzionato. L'Amministrazione Comunale in sede d'approvazione della perimetrazione delle stesse a suo insindacabile parere, può ridefinirne il contorno.

Ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, previa acquisizione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale del parere della Commissione per il Paesaggio e, se istituita, della Commissione Edilizia, qualora l'edificio oggetto dell'intervento ed il contesto in cui è inserito, non abbiano alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o urbanistica, potranno essere valutate proposte progettuali innovative, sia dal punto di vista del linguaggio architettonico che dell'utilizzo dei materiali da costruzione, anche in deroga a quanto previsto nel successivo punto 5.9, Capitolo 5, Parte IV.

In tale fattispecie dovranno essere attuate le procedure di valutazione previste dalla Delibera della Giunta Regionale del 08.11.2002 n.7/11045.

I parcheggi di cui al Capitolo 9, Parte I debbono essere recuperati negli edifici oggetto del Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, nell'ampliamento degli stessi o sulle aree di pertinenza, fatta salva la possibilità di collocarli sopra un'altra area o di monetizzarli nei modi previsti al Capitolo 9, Parte I.

5.3 Gli immobili appositamente contrassegnati (elemento puntuale) sulle tavole n. 10a, 10b del DP e sulle tavole n. 1a, 1b, 1c, 4a e 4b del PR sono assoggettati a vincolo o tutela ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e normative, previa autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e del Paesaggio tramite gli atti abilitativi in materia edilizia, possono essere oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, cambio di destinazione d'uso, demolizione delle superfetazioni.

5.4 Ai sensi del comma 2, art. 9, D.P.R. 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lett. a), art.9 del D.P.R. 380/2001, sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del primo comma dell'art.3 del suddetto decreto che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Conformemente ai disposti della Legge 179/92 e del comma 2 dell'Art. 9 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, tali interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune, e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi e vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

5.5 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia attuata nei termini previsti al punto 5.2.1 e 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV, vi è la possibilità di incrementare la Slp (Superficie lorda di pavimento) nel rispetto della volumetria esistente.

Tale incremento trova attuazione attraverso la variazione della quota d'imposta dei solai, l'inserimento di nuovi solai intermedi, la demolizione di solai o mediante il mutamento di utilizzo delle superfici esistenti non computate ai fini del calcolo della Slp, punto 2.6, Parte III, Capitolo 2.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e collettivo va calcolata per entrambe le suddette ipotesi.

5.6 ***Trasformazioni di edifici ex agricoli nell'ambito di antica formazione, centro storico***

5.6.1 E' consentito il recupero ai fini residenziali o a destinazione d'uso escluse da quelle non ammissibili, (vedere punto 5.7, Capitolo 5, Parte IV) successivamente alla loro totale dismissione delle costruzioni agricole (strade, fienili, rustici, ecc.).

Con specifico riferimento agli ambiti con presenza di allevamenti zootecnici posti nei centri abitati gli interventi si limitano al solo miglioramento igienico sanitario.

5.6.2 Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui al Capitolo 9, Parte I in materia di parcheggi privati, di pertinenza.

5.7 ***Destinazioni d'uso***

La destinazione d'uso prevalente nell'ambito è residenziale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ logistica;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza; l'artigianato al servizio della residenza e l'attività diretta alla prestazione dei servizi

che possono essere connessi sia alla cura della persona (attività di acconciatura, estetica, parrucchiere, estetista ecc…) ovvero ad altri servizi (ambulatorio medico, ottico, odontotecnico, oppure servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia, falegnameria, impiantistica elettrica, termoidraulica ecc…);

- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività artigianali al servizio della residenza con Slp superiore a 200 m2;
- ✓ servizi per l'industria;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto, connesse ad attività artigianali e industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita al dettaglio ed all'ingrosso con superficie di vendita compresa tra i 250 ed i 1500 m2 ed attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita al dettaglio ed all'ingrosso aventi una superficie di vendita superiore ai 1500 m2;
- ✓ centri commerciali;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta e il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, ad eccezione delle attività agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia, dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblico;
- ✓ parco pubblico di uso collettivo;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre ala religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi, scoperti, coperti e relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, scoperti e coperti;
- ✓ spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ parcheggi aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ piscine o vasche a carattere temporaneo e/o stagionali o semplicemente appoggiate visibili dagli spazi pubblici;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

*5.8 **Prescrizioni tipo morfologiche***

Qualora gli interventi fossero assoggettati a Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata o Permesso di Costruire Convenzionato, debbono essere in grado di assicurare un dignitoso ridisegno urbano, pulizia dei volumi impropri, recupero igienico – ambientale degli spazi interni, difesa della tipologia a corte.

I Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati dovranno:

- ✓ salvaguardare o ricostruire la struttura e la conformazione della corte cremonese con particolare cura per l'allineamento verso la strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti;
- ✓ garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da assicurare la continuità dei fili di gronda, pendenza ed andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini;
- ✓ conquistare l'unitarietà del cortile e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione di recinzioni.

  Le recinzioni ed i muri di cinta esistenti all'interno dei cortili potranno essere assoggettati alla sola manutenzione ordinaria o restauro.

  I muri di cinta antichi (murature in mattoni pieni) dovranno essere conservati, anche attraverso interventi d manutenzione straordinaria.

  Sono sempre consentite suddivisioni tra le proprietà ottenute con elementi mobili di arredo esterno, vasi di fiori, panchine, ecc….
- ✓ garantire il riutilizzo di logge e porticati attraverso il loro tamponamento con murature, adottando soluzioni che permettano di evidenziare la struttura originaria dell'edificio.

  Riproporre ove possibile i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

Sulle aree interessate da Piani o Programmi Attuativi Convenzionati, valgono le prescrizioni degli stessi sino alla scadenza della convenzione, fatto salvo quanto previsto al punto 1.2, Capitolo 1, Parte VI.

Le aree di pertinenza degli edifici sono inedificabili, fatto salvo quanto previsto al punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV, è fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature uguali.

Il progetto di Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere corredato dalla catalogazione delle essenze arboree esistenti.

Gli interventi edilizi dovranno essere tutti indirizzati alla tutela ed al ripristino, ove compromessi, dei tradizionali valori architettonici ed ambientali.

In particolare, si prescrive l'osservanza delle seguenti norme:

- ✓ le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri elementi di facciata prioritariamente recuperando e restaurando gli elementi originali esistenti, valorizzando testimonianze o tracce di antiche decorazioni, iscrizioni, affreschi ed altre pitture (meridiane – bassorilievi – colonne o pilastri, archi, bifore, lapidi) e recuperando manufatti della tradizione costruttiva locale (comignoli, portoni, camini, ringhiere);
- ✓ le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza del 30 – 35%, salvo diverse preesistenze e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, e coperture piane;
- ✓ intonaco civile, tinteggiato, i colori dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale, nei termini e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.
- ✓ zoccolo in cemento strollato o in pietra: a taglio di sega bocciardato, a grandi lastre;
- ✓ finestre delle abitazioni in legno naturale o verniciato, di colore grigio, testa di moro o verde scuro;
- ✓ serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ✓ ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone testa di moro o verde scuro;
- ✓ copertura in coppi a canale;

- ✓ sottogronda con travetti in legno a vista e assito in legno o cemento e gesso sagomato con disegni tradizionali del luogo;
- ✓ ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- ✓ la forometria degli edifici al momento dell'adozione della Variante Generale al PGT, dovrà essere il più possibile salvaguardata, fatto salvo, ove consentito, il mantenimento delle aperture esistenti, si potrà assentirne la creazione di nuove, compresi passi carrai, nel rispetto del codice della strada in un ridisegno organico della facciata.
- ✓ soglie e davanzali in pietra naturale spuntata e bocciardata;
- ✓ aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco o contorni di pietra bocciardata;
- ✓ insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, preferibilmente del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- ✓ camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- ✓ portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- ✓ rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- ✓ pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di porfido o lastre di beola, piastrelle o tozzetti di cotto o altro materiale tradizionale;

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale potrà valutare proposte motivate d'utilizzo di materiali diversi da quelli sopraelencati, accoglierle o meno previo parere della Commissione Edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio ciascuna per le proprie competenze.

Nel recupero dei rustici deve essere posta particolare cura nella conservazione del ritmo delle campate e delle pilastrature, delle falde spioventi, delle capriate e travature in legno dei tetti.

In occasione di interventi anche parziali che riguardino l'interno o l'esterno degli edifici esistenti vi è l'obbligo del recupero delle linee e dei

materiali tradizionali delle intere facciate di proprietà con le caratteristiche indicate dal presente articolo:

- ✓ i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro;
- ✓ le finestre poste al piano terreno non potranno dotarsi di serramento esterno, ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale;
- ✓ la larghezza delle finestre non potrà superare di norma i ml. 1,00-1,20, quella dei passi carrai non potrà superare i ml. 3,00-3,50, quella dei negozi non potrà superare i ml. 2.80-3,00 e comunque la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
- ✓ non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti delle facciate su da spazi pubblici. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale;
- ✓ andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere del tipo tradizionale ad essenza autoctona con l'esclusione categorica delle conifere.
- ✓ Saranno sottoposti a salvaguardia, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

5.9 Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale ed ambientale, ai sensi delle leggi 1497/39 e 1089/39 e D. Lgs. 42/2004, sono subordinati alla acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

5.10 I colori delle tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune nei termini e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

5.11 Vincolo di facciata

Gli edifici sottoposti nella Variante Generale al PGT a vincolo di facciata/e nel caso dovessero essere assoggettati ad interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti criteri d'intervento:

- ✓ la facciata principale o comunque qualora indicato nelle tavole della Variante agli atti del PGT i restanti prospetti non potranno subire alcuna variazione;
- ✓ sulle coperture, degli edifici indicati nelle tavole della Variante agli atti del PGT, non potranno essere realizzati abbaini, lucernari o qualsivoglia variazione delle falde.

Capitolo 6: **Ambito residenziale consolidato**

6.1 Trattasi di parti del territorio già urbanizzate che risultano caratterizzate da una relativa omogeneità tipologica e nelle quali ricadono edifici prevalentemente destinati alla residenza.
Tali zone sono quasi totalmente edificate, fatti salvi i cortili, orti o aree a verde privato di pertinenza.

6.2 ***Interventi ammessi***

In tale zona sono ammessi, tramite atti abilitativi in materia edilizia: nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
Inoltre, ai sensi del comma 2, art.9 del DPR 06.06.2001 n. 380 e modificazioni, gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma art. 3 dello stesso, che riguardino globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune ed a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

6.3 ***Indici edilizi***

Uf max	Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m2/m2	m	%	%	m
0,60	**0,50**	**7,50 (2 piani)**	**60**	30	vedi Capitolo7, Parte III

E' comunque sempre fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

6.4 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente in questo ambito è residenziale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali a carattere industriale o di servizio con Slp superiore a m2 150;
- ✓ logistica;
- ✓ servizi industriali e per l'agricoltura;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigiano – industriali ed industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici al servizio dell'attività produttiva ivi insediata con Slp superiore al 50% di quest'ultima;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza così come specificato al punto 5.7, Capitolo 5, Parte IV;
- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ centri commerciali;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita al dettaglio ed all'ingrosso con superficie di vendita compresa tra i 250 ed i 1500 m2 ed attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita al dettaglio ed all'ingrosso aventi una superficie di vendita superiore a 1500 m2;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche e le abitazioni dei conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le

autorimesse non dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo abitato.

6.5 Prescrizioni tipo morfologiche

Le coperture devono essere realizzate a falda. Sono ammesse terrazze aventi una superficie utile non superiore a m2 30,00.
Le nuove costruzioni o quelle in sostituzione delle esistenti dovranno essere analoghe a quelle prevalenti nella zona.
Possono comunque essere proposte soluzioni progettuali connotate da un elevato standard qualitativo sia dal punto di vista dei materiali da costruzione che del linguaggio architettonico.
In tale fattispecie dovranno essere attuate le procedure di valutazione previste dalla Delibera di Giunta Regionale del 08.11.2002 n.7/11045.
I colori delle tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal responsabile del ufficio tecnico comunale, nei termini e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio.

6.6 Ambito residenziale consolidato soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

L'ambito è costituito da un appezzamento di terreno inedificato posto ad ovest dell'abitato di Cella Dati.
Fatto salvo quanto previsto nei precedenti punti dal 6.2 al 6.5 si subordina la realizzazione di nuovi edifici al rilascio di un Permesso di Costruzione Convenzionato. La convenzione dovrà prevedere la cessione e/o monetizzazione delle aree a standard previste nel Piano dei Servizi. Inoltre qualora l'amministrazione, a suo insindacabile giudizio, lo ritenesse opportuno la cessione delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade, marciapiedi ecc., previo collaudo favorevole delle stesse.

La convenzione potrà definire ulteriori impegni tra il richiedente il Permesso di Costruire e l'Amministrazione Comunale.

Capitolo 7: **Ambito artigianale – industriale consolidato**

7.1 Le aree e gli immobili produttivi consolidati artigianali - industriali esistenti comprendono le aree urbanizzate produttive, artigianali, industriali, venutasi a formare a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali, in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente privi di valore storico, architettonico ed ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi completati.

7.2 ***Interventi ammessi***

In tale zona sono ammessi tramite atti abilitativi in materia edilizia: nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

I sopracitati interventi sono attuabili previa approvazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata a valenza territoriale ovvero Permesso di Costruire Convenzionato, qualora l'amministrazione comunale, a suo insindacabile parere, lo ritenesse necessario, a seguito della constatazione dell'insufficiente stato di urbanizzazione e/o di dotazione di aree per attrezzature pubbliche del comparto.

7.3 ***Indici edilizi***

Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m	%	%	m
1,20	**12,00**	60	20	Capitolo7, Parte III

E' comunque fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

Fatto salvo quanto previsto al punto 6.1, Capitolo 6, Parte III, per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

7.4 Destinazioni d'uso

In questo ambito, fatte salve le destinazioni d'uso attuali, la destinazione d'uso prevalente è quella industriale ed artigianale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia e del proprietario, al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di n. 1 unità abitativa, avente una Slp massima di mq 140,00 e un'altezza massima di ml 7,50 (la superficie in questione è da ritenersi in aggiunta a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria).
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;

- ✓ attività terziaria ad eccezione di quelle al servizio delle attività artigianali - industriali insediate nell'ambito;
- ✓ funzioni ricettive, alberghi, residenze alberghiere, motel, ostelli, pensioni, residence, case per studenti, collegi di cui alla L.R. 15/2007, servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ funzioni ricreative di intrattenimento e spettacolo, per il tempo libero, teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo e simili;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ ristoranti, trattorie, etc. escluse le mense aziendali;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;

- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

7.5 ***Prescrizioni particolari***

7.5.1 Nel caso venga presentata istanza al fine di ottenere atto abilitativo in materia edilizia che preveda l'edificazione a confine, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le proprie competenze, valuterà l'opportunità di concedere o negare la costruzione a confine. Presupposto inderogabile è la compatibilità di lavorazione delle aziende interessate che deve risultare mediante perizia redatta da un tecnico specialista nella materia abilitato ed iscritto al proprio albo professionale.

7.5.2 In sede di richiesta o accettazione di atto abilitativo in materia edilizia deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione e, comunque, mediante perizia redatta da tecnico specialista nella materia, abilitato ed iscritto al proprio albo professionale, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti. europei, nazionali, regionali e locali vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo ed acustico.

7.5.3 L'Amministrazione Comunale verificherà, volta per volta, se le lavorazioni sono o meno contemplate nell'elenco delle destinazioni d'uso non ammissibili (punto 7.4, Capitolo 7, Parte IV) e, quindi, sentito il parere dell'A.S.L. e A.R.P.A. e comunque degli enti competenti, negare o concedere l'autorizzazione ad insediare tale attività.

7.5.4 Il rilascio o l'accettazione del titolo abilitativo in materia edilizia è subordinato all'esecuzione di opere di mitigazione e compensazione dell'impatto visivo.

Lungo il perimetro dei singoli lotti, eccezion fatta ad esclusivo parere dell'Amministrazione Comunale, verso le strade pubbliche, si prescrive che vengano realizzate prima della Segnalazione Certificata di Agibilità fasce alberate con essenze autoctone inframezzate da essenze arbustive, al fine di creare una buona mascheratura, così da rendere meno disarmonico l'inserimento dei nuovi edifici nella campagna circostante.

7.5.5 I colori delle tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal responsabile dell' ufficio tecnico comunale, nei termini e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio.

7.5.6 Qualora l'amministrazione comunale subordinasse il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione alla stipula di una convenzione al fine di garantire un'idonea dotazione di urbanizzazioni e/o di aree per attrezzature pubbliche la loro quantificazione sia economica che dimensionale dovrà essere concordata tra le parti. Il parere dell'amministrazione comunale sarà comunque vincolante.

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o cessione di aree saranno a totale carico del richiedente il titolo per l'edificazione.

Capitolo 8: **Ambiti di riqualificazione**

8.a Ambito di riqualificazione AR 1

Il presente ambito di riqualificazione è costituito da un'area sulla quale insistono immobili rurali dismessi posto a ridosso del complesso monumentale Villa Ugolani Dati.

Figura 1: Inquadramento dell'ambito di riqualificazione AR 1

Obiettivi:

- ✓ riqualificare una porzione rilevante del tessuto edificato di Cella Dati;
- ✓ offrire un'opportunità di sviluppo residenziale attraverso l'utilizzo di un'area servita dalle urbanizzazioni;

Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 - comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i.

Vocazione funzionale:

La destinazione d’uso prevalente è residenziale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ logistica;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza; l'artigianato al servizio della residenza e l'attività diretta alla presentazione dei servizi che possono essere connessi sia alla cura della persona (attività di acconciatura, estetica, parrucchiere, estetista, ecc.) ovvero ad altri servizi (ambulatorio medico, ottico, odontotecnico, oppure servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia, falegnameria, impiantistica elettrica, termoidraulica, ecc.);
- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività artigianali al servizio della residenza con Slp superiore a 200 mq;
- ✓ servizi per l'industria;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all’aperto connesse ad attività artigianali ed industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici al servizio dell’attività produttiva ivi insediata con Slp superiore al 50% di quest’ultima;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita al dettaglio ed all'ingrosso con superficie di vendita compresa tra i 250 e 1500 mq, ed attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita al

dettaglio e all'ingrosso aventi una superficie di vendita superiore ai 1500 mq;

- ✓ centri commerciali;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, ad eccezione delle attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ parco pubblico di uso collettivo;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di sevizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ parcheggi aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;

- ✓ piscine o vasche a carattere temporaneo e/o stagionali o semplicemente appoggiate visibili dagli spazi pubblici;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le autorimesse dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo abitato.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
Utc min	0,50 mq/mq
Utc max	0,60 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione attuativa preventiva

E' fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

All'interno dell'ambito il 30% degli standard dovrà essere destinato a parcheggi, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile parere, qualora lo ritenesse opportuno, ne potrà chiedere una percentuale inferiore o superiore. Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale, l'Amministrazione Comunale, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale definendo in tale occasione la percentuale da destinare a parcheggi.

L'ambito di riqualificazione è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di comparto e in modo facoltativo a quelli della perequazione diffusa, quest'ultima pari a 0,10 mq/mq.

In alternativa alla cessione delle aree potrà essere applicato quanto previsto al punto 4.9.1., Capitolo 4, Parte II.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	60% della Stc
Superficie drenante	30% della Stc
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani fuori terra)

Fatto salvo quanto previsto al punto 6.1, Capitolo 6, Parte III, per dimostrate esigenze tecniche l'amministrazione comunale può concedere altezze superiori.
Per la definizione delle distanze si rimanda al Capitolo 7, Parte III.

Disposizioni attuative

La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano esistente.
All'interno dei parcheggi pubblici o di uso pubblico debbono essere posti a dimora essenze arboree di specie autoctone.
In fase d'attuazione dovrà essere predisposta una indagine ambientale preliminare.

Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui", per i quali è prevista la sola demolizione.
Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

Per quanto non espressamente indicato al punto 8.a, Capitolo 8, Parte IV, ha validità quanto indicato nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

8.b Ambito di riqualificazione AR 2

Il suddetto ambito di riqualificazione è ubicato nel tessuto edificato di antica formazione ed è costituito da ex edifici rurali (cascina).

Figura 2: Inquadramento dell'ambito di riqualificazione AR 2

Obiettivi:

- ✓ riqualificare una porzione rilevante del tessuto edificato di Cella Dati;
- ✓ offrire un'opportunità di sviluppo residenziale attraverso l'utilizzo di un'area servita dalle urbanizzazioni.

Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 - comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale. quelle non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività artigianali di qualsiasi genere con Slp superiore a m2 150;
- ✓ logistica;
- ✓ servizi industriali e per l'agricoltura;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigianali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici al servizio dell'attività produttiva ivi insediata con Slp superiore al 50% di quest'ultima;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza;
- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ centri commerciali;
- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 1500 m2 di vendita;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita così come classificate all'art. 4 del D.Lgs 114/1998 aventi una superficie di vendita superiore a 750 m2;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda,

comprese le attività agrituristiche e le abitazioni dei conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ piscine o vasche a carattere temporaneo e/o stagionali o semplicemente appoggiate visibili dagli spazi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le autorimesse non dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo abitato.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
Utc min	0,60 mq/mq
Utc max	0,70 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione attuativa preventiva

E' fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

All'interno dell'ambito il 30% degli standard dovrà essere destinato a parcheggi, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile parere, qualora lo ritenesse opportuno, ne potrà chiedere una percentuale inferiore o superiore. Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale, l'Amministrazione Comunale, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale definendo in tale occasione la percentuale da destinare a parcheggi.

L'ambito di riqualificazione è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di comparto e in modo facoltativo a quelli della perequazione diffusa, quest'ultima pari a 0,10 mq/mq.

In alternativa alla cessione delle aree potrà essere applicato quanto previsto al punto 4.9.1., Capitolo 4, Parte II.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	60% della Stc
Superficie drenante	30% della Stc
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani fuori terra)

Ad eccezione del corpo di fabbrica posto in fregio alla via Roma, al fine di perseguire una più razionale distribuzione dei volumi in rapporto anche con le superfici inedificate, l'Amministrazione Comunale può

concedere a suo insindacabile parere un'altezza massima di 9,00 m (3 piani fuori terra).
Per la definizione delle distanze si rimanda al Capitolo 7, Parte III.

Disposizioni attuative

La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano esistente.
All'interno dei parcheggi pubblici o di uso pubblico debbono essere posti a dimora essenze arboree di specie autoctone.
In fase di attuazione dovrà essere predisposta una indagine ambientale preliminare.

Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui", per i quali è prevista la sola demolizione.
Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.
Per quanto non espressamente indicato al punto 8.b, Capitolo 8, Parte IV, ha validità quanto indicato nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

Capitolo 9: **Ambiti di trasformazione**

9.1 Descrizione

Sono gli ambiti d'espansione previsti dal Documento di Piano e destinati alla trasformazione urbanistica di natura insediativa.

9.2 Modalità di attuazione

Gli interventi in detti ambiti si attuano mediante l'approvazione di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale secondo le indicazioni contenute nell'elaborato Determinazioni di Piano del Documento di Piano e nell'allegato 2 dello stesso, denominato "Ambiti di trasformazione".

9.3 Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui", per i quali è prevista la sola demolizione.
Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

Capitolo 10: Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

10.1 Generalità

10.1.1 Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico

S1 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE:

- ✓ Scuola materna;
- ✓ Scuola primaria elementare;
- ✓ Scuola secondaria inferiore media;
- ✓ Scuola secondaria superiore (istituti tecnici e licei).

S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO:

- ✓ Chiesa e luoghi di culto (Monasteri, Santuari, Santelle di paese);
- ✓ Oratori e servizi assistenziali alle parrocchie;
- ✓ Associazioni e centri di carattere religioso.

S3 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO:

- ✓ Municipio;
- ✓ Biblioteca comunale;
- ✓ Uffici comunali direzionali e amministrativi;
- ✓ Assistenza e attrezzature socio-sanitarie;
- ✓ Edilizia pubblica e di interesse sociale;
- ✓ Servizi e attrezzature per anziani (riabilitative, assistenziali);
- ✓ Servizi per minori e per la comunità;
- ✓ Strutture ricreative e assistenziali culturali;
- ✓ Cimitero comunale;
- ✓ Poste e telecomunicazioni e servizi annessi;
- ✓ IT: aree e servizi per impianti tecnologici.

S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO:

- ✓ Verde attrezzato di quartiere;
- ✓ Verde non attrezzato;
- ✓ Parchi pubblici ad uso collettivo;
- ✓ Parchi comunali e sovracomunali;
- ✓ Impianti e attrezzature sportive;
- ✓ Piste e percorsi ciclo- pedonali.

S5 - SERVIZI PER LA MOBILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO:

- ✓ Parcheggi pubblici;
- ✓ Parcheggi privati ad uso pubblico.

10.1.2 Trattasi di ambiti su cui insistono o sono destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale al servizio degli insediamenti residenziali e delle attività produttive.
In tali zone si possono ricavare attrezzature e servizi privati riconosciuti dall'amministrazione comunale di pubblica utilità.

10.1.3 Le previsioni del Piano dei Servizi relative alle zone in considerazione faranno configurare vincoli ablativi.
Negli ambiti che costituiscono le stesse è, però, consentita, oltre alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici, anche la realizzazione da parte dei privati di servizi ed attrezzature alle seguenti condizioni:

a. gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della suddetta pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata definitivamente approvati;
b. il rilascio o l'accettazione dell'atto abilitativo in materia edilizia è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita

convenzione che dovrà valere al fine di definire natura, dimensione e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di permesso, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto e tutto quanto ritenuto necessario a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Capitolo 11: S1 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

11.1 Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alla relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.).

11.2 Interventi ammessi

11.2.1 Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., con esclusione di quelli indicati alla lettera f).

11.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV.

11.3 Indici edilizi

11.3.1 Nel caso di nuova costruzione e ampliamento, i parametri urbanistici, Utc (Piano o Programma Attuativo o Permessi di Costruire Convenzionati), Uf (Interventi diretti) ed edilizi, Rc, Hm, Spm, sono definiti di volta in volta dall'amministrazione comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.

11.3.2 Almeno il 30% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile ed adeguatamente piantumata, l'Amministrazione Comunale qualora ritenga opportuno incrementare la dotazione di parcheggi può deciderne una percentuale inferiore.
Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire tale superficie permeabile e piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità con essenze e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

11.3.3 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 3,30 mq per ogni 10,00 mq di S.l.p. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 120,00 mq di parcheggio), escluse le strade d'accesso.

11.4 Modalità d'attuazione

11.4.1 Le previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio ad insindacabile giudizio dell'amministratore comunale trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti o tramite Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

11.5 Destinazioni d'uso

11.5.1 Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.

11.5.2 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

11.5.3 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante alla Variante Generale del P.G.T. ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

11.5.4 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del

fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di 140 mq ed un'altezza massima di 7,50 ml;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali e ricreative se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;

- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

11.5.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .
I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.
Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio.

11.6 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi negli ambiti per attrezzature pubbliche o interesse pubblico e generale contigue agli ambiti di antica formazione, centro storico, si applicano le prescrizioni tipo morfologiche di cui al punto 5.8, Capitolo 5, Parte IV.

11.7 Modalità d'acquisizione delle aree

11.7.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle di cui al Capitolo 12, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo riposto su esse, mediante la procedura d'esproprio, nonché ceduti al comune nell'ambito dei Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati o nei casi previsti dalla variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

11.7.2 Non sono sottoposti a vincolo ablativo le aree e gli edifici destinati a servizi ed attrezzature a carattere religioso, nonché le previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni attuative del Piano delle Regole che demandano ai proprietari delle aree e degli edifici la diretta

realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

11.8 Prescrizioni particolari

11.8.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.

11.8.2 La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che in alcuni casi avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione gratuita al comune della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà:

- ✓ prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
- ✓ disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;
- ✓ prevedere la loro acquisizione, eventualmente, gratuita da parte del comune nel momento della scadenza del diritto di superficie;
- ✓ e quant'altro ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Comunale.

11.8.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 11.8.2.

Capitolo 12: S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO:

12.1 Sono gli immobili e le relative aree di pertinenza destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone di qualsiasi forma costituite le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Non risultano ad oggi presenti sul territorio attrezzature di interesse comune per attrezzature religiose rappresentanti religioni diverse da quelle della chiesa cattolica.
Conformemente ai disposti comma 2, art. 72, L.R. 12/2005, l'installazione di nuove attrezzature religiose presuppone l'approvazione del Piano per Attrezzature Religiose, senza il suddetto non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessione di cui all'art. 70 della succitata legge.
La realizzazione di nuove attrezzature religiose potrà essere attuata tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
La convenzione deve prevedere espressamente la possibilità della risoluzione o della revoca in caso di accertamento da parte del Comune di attività non previste nella convenzione.

12.2 Interventi ammessi

12.2.1 Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., con esclusione di quelli indicati alla lettera f).

12.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV.

12.3 Indici edilizi

12.3.1 Nel caso di nuova costruzione e ampliamenti, i parametri urbanistici Utc (Permessi di Costruire Convenzionati), Uf (interventi diretti) ed edilizi, Rc, Hm, Spm, sono definiti di volta in volta dall'amministrazione comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.

12.3.2 Almeno il 30% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici dovrà essere permeabile e adeguatamente piantumata, l'Amministrazione Comunale qualora ritenga opportuno incrementare la dotazione di parcheggi può deciderne una percentuale inferiore.
Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire tale superficie permeabile e piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità con essenze e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

12.3.3 Nelle nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso, lo spazio da destinare a parcheggio pubblico dovrà essere non inferiore al 200% della Superficie Lorda di Pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto. Relativamente alle altre tipologie di attrezzature religiose devono essere previste aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 3,30 mq per ogni 10,00 mq di Slp.
Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 120,00 mq di parcheggio).

12.4 Modalità d'attuazione

12.4.1. Le previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

12.5 Destinazioni d'uso

12.5.1. Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi con relativi allegati indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.

12.5.2. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e relativi allegati concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

12.5.3. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante alla Variante Generale del PGT ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

12.5.4. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia con una Slp massima di mq 300;

- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar se non destinati al servizio delle attività religiose etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali e ricreative se non destinate al servizio delle attività religiose;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

12.6 Modalità d'acquisizione delle aree

12.6.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo potranno essere acquisite esclusivamente mediante cessione al comune nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi, Permessi di Costruire Convenzionati o nei casi previsti dalla variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

Capitolo 13: S3 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

13.1 Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale anche di livello sovracomunale.

13.2 Obiettivo del Piano delle Regole e Piano dei Servizi è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.

13.3 Interventi ammessi

13.3.1 Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., con esclusione di quelli indicati alla lettera f).

13.3.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV.

13.4 Indici edilizi

13.4.1 Nel caso di nuova costruzione e ampliamenti, i parametri urbanistici Utc (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), Uf (interventi diretti) ed edilizi, Rc, Hm, Spm, sono definiti di volta in volta dall'amministrazione comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.

13.4.2 Almeno il 30% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile ed adeguatamente piantumata.
L'Amministrazione Comunale qualora ritenga opportuno incrementare la dotazione di parcheggi può deciderne una percentuale inferiore.

Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire tale superficie permeabile e piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità con essenze e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

13.4.3 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 3,30 mq per ogni 10,00 mq di Slp.
Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 120,00 mq di parcheggio), escluse le strade di accesso.

13.5 Modalità d'attuazione

13.5.1. Le previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, a insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, tramite Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

13.6 Destinazioni d'uso

13.6.1 Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.

13.6.2 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

13.6.3 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante alla Variante Generale del PGT ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

13.6.4 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di m2 140 ed un'altezza massima di 7,50 ml;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali e ricreative se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;

- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso non ritenute consone con la zona.

13.6.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.
Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio.

13.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi negli ambiti per attrezzature pubbliche o interesse pubblico e generale contigue agli ambiti di antica formazione, centro storico, si applicano le prescrizioni tipo morfologiche di cui al punto 5.8, Capitolo 5, Parte IV.

13.8 Modalità d'acquisizione delle aree

13.8.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle indicate al Capitolo 12, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo riposto su esse, mediante la procedura di esproprio, nonché ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o nei casi previsti dalla variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

13.8.2 Non sono sottoposti a vincolo ablativo le aree e gli edifici destinati a servizio ed attrezzature a carattere religioso, nonché le previsioni del

Piano dei Servizi e delle disposizioni attuative del Piano delle Regole che demandano ai proprietari delle aree e degli edifici la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

13.9 *Prescrizioni particolari*

13.9.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.

13.9.2 La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che in alcuni casi avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione gratuita al comune della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà:

- ✓ prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
- ✓ disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;
- ✓ prevedere la loro acquisizione, eventualmente, gratuita da parte del comune nel momento della scadenza del diritto di superficie;
- ✓ e quant'altro ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Comunale.

13.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della

politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 13.9.2.

Capitolo 14: S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO:

14.1 Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici nonché gli spazi inedificati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.

14.2 In queste aree è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco e lo sport, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc.).

14.3 Interventi ammessi

14.3.1 Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., con esclusione di quelli indicati alla lettera (f.

14.3.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV.

14.4 Indici edilizi

14.4.1 Nel caso di nuova costruzione e ampliamenti, i parametri urbanistici Utc (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), Uf (interventi diretti) ed edilizi, Rc, Hm, Spm, sono definiti di volta in volta dall'amministrazione comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.

14.4.2 Almeno il 30% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile ed adeguatamente piantumata.
L'Amministrazione Comunale qualora ritenga opportuno incrementare la dotazione di parcheggi può deciderne una percentuale inferiore.

Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire tale superficie permeabile e piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità con essenze e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

14.4.3 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 3,30 mq per ogni 10,00 mq di Slp.
Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 120,00 mq di parcheggio), escluse le strade di accesso.

14.5 Modalità d'attuazione

14.5.1. Le previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, oppure mediante Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

14.6 Destinazioni d'uso

14.6.1 Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.

14.6.2 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

14.6.3 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

14.6.4 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive.
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di m2 140 ed un'altezza di ml 7,50;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante.
- ✓ attività di rottamazione;

- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

14.6.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT.

I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

14.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi negli ambiti per attrezzature pubbliche o interesse pubblico e generale contigue agli ambiti di antica formazione, centro storico, si applicano le prescrizioni tipo morfologiche di cui al punto 5.8, Capitolo 5, Parte IV.

14.8 Modalità d'acquisizione delle aree

14.8.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle indicate al Capitolo 12, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo riposto su esse, mediante la procedura di esproprio, nonché ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o nei casi previsti dalla variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

14.8.2 Non sono sottoposti a vincolo ablativo le aree e gli edifici destinati a servizio ed attrezzature a carattere religioso, nonché le previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni attuative del Piano delle Regole che demandano ai proprietari delle aree e degli edifici la diretta

realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione

14.9 Prescrizioni particolari

14.9.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.

14.9.2 La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che in alcuni casi avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione gratuita al comune della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà:

- ✓ prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
- ✓ disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;
- ✓ prevedere la loro acquisizione, eventualmente, gratuita da parte del comune nel momento della scadenza del diritto di superficie.

14.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 14.9.2.

Capitolo 15: S5 - SERVIZI E AMBITI PER LA VIABILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO:

15.1 Ambiti per la viabilità – generalità

15.1.1 Trattasi degli ambiti destinati alla viabilità, strade veicolari, ciclopedonali, argini, aree di intersezione, piazze, sia esistenti che previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

15.2 Modalità d'attuazione

15.2.1 Le previsioni della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi diretti od in esecuzione di Piani o Programmi negoziati attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

15.2.2 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale, gli interventi aventi per oggetto nuove strade o ampliamenti di quelle esistenti saranno assoggettati alla procedura di valutazione di impatto ambientale.

15.2.3 Per gli interventi non soggetti alla disciplina di cui sopra l'Amministrazione Comunale potrà, in ogni caso comunque, riscontrare l'esigenza di una valutazione relativa al loro impatto sull'ambiente e finalizzata alla individuazione di misure di mitigazione dell'impatto stesso.

15.2.4 La rappresentazione grafica delle aree destinate alla viabilità non individua la sola carreggiata veicolare ma indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopedonali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc..

15.3 Interventi ammessi

15.3.1 Nelle tavole della viabilità è indicato di massima il tracciato delle nuove strade; l'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è stabilita in sede di redazione del progetto dell'opera.
Relativamente agli ambiti di trasformazione o riqualificazione la porzione di nuove strade sarà definita in sede di stesura del Piano o Programma Attuativo.

15.3.2 Ai margini delle strade comunali e provinciali, esistenti o in progetto, previo nulla osta delle proprietà, è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche se non espressamente indicate nelle tavole della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, senza che ciò comporti variante alla medesima.

15.3.3 Fatto salvo quanto previsto al successivo punto 15.9 in tali ambiti è vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PGT non compatibili con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria.

15.4 Rete stradale

15.4.1 Nelle tavole n. 4a e 4b del Piano delle Regole, *Carta dei vincoli e delle tutele*, è indicata la classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs 285/1992.

15.4.2 La rete stradale è stata suddivisa come segue:

- ✓ strade extraurbane principali (tipo B);
- ✓ strade extraurbane secondarie (tipo C), all’esterno del perimetro di centro abitato;

- ✓ strade locali (tipo F): le restanti strade del territorio comunale ad esclusione della rete viaria vicinale o equivalente.

15.4.3 Obiettivo della Variante Generale del PGT è assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e il territorio interessato dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

15.4.4 Per ogni intervento devono pertanto essere:

- ✓ verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- ✓ valutati e valorizzati i coni visuali;
- ✓ realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
- ✓ previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
- ✓ valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
- ✓ verificati gli effetti sulla rete ecosistema con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.

15.4.5 Nelle suddette tavole di progetto della Variante Generale al PGT sono evidenziati i percorsi ciclo-pedonali, corrispondenti a tutte le strade vicinali o comunali, aperte all'uso pubblico, presenti sul territorio comunale.

15.5 Prescrizioni per la realizzazione di nuove strade

Le strade di lottizzazione e di allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime salvo diversa e motivata indicazione

degli strumenti urbanistici attuativi, previo assenso dell'amministrazione comunale:

- ✓ Sede stradale: larghezza minima 7,00 m. - 7.50 m..
- ✓ Marciapiede su entrambi i lati : rialzati e dotati di apposito cordolo, aventi larghezza minima 1.50 m.
- ✓ Piste ciclabili: larghezza minima 1.50 ml per un senso di marcia, ml 2.50 per doppio senso di marcia, fatte salve le deroghe ammesse dalle vigenti disposizioni di legge.
- ✓ Ogni edificio dovrà di norma vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carraio ubicato in modo da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e comunque conforme ai disposti del codice della strada e del suo regolamento di attuazione.

15.6 Rete ciclopedonale

15.6.1 La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi della Variante Generale del PGT:

- ✓ incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
- ✓ incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
- ✓ incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico – testimoniale.

15.6.2 L'eventuale realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio e comunque dalle vigenti disposizioni di legge in materia con particolare riferimento ai tratti compresi nell'Ambito Storico.

15.6.3 In ambito extra urbano la realizzazione delle pista ciclabili ove possibile deve:

- ✓ garantire la realizzazione di spazi attrezzati e di eventuali fasce alberate;
- ✓ correlarsi con gli elementi strutturanti il paesaggio.

15.6.4 Qualora la Variante Generale del Piano di Governo del Territorio individui itinerari coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

15.6.5 Sono sottoposti a salvaguardia i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel piano delle piste ciclopedonali. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della viabilità non devono verificarsi interruzioni o costruirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantire un'adeguata funzionalità.

15.7 Zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità

15.7.1 Le zone di rispetto stradale sono conformi a quanto previsto dal D.L.gs. 30.04.1992 n.285, codice della strada, del suo Regolamento d'Attuazione DPR 16.12.1992 n.485 e DPR 28.04.1993 n.1475 e successive modifiche ed integrazioni.

15.7.2 Per triangolo di visibilità s'intende il triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto la cui larghezza misurata a partire dal punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

15.7.3 Trovano in ogni caso applicazione le più restrittive disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione relative alle fasce di rispetto e alle distanze di sicurezza.

15.7.4 Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modificazioni senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole.

15.7.5 ***Interventi ammessi***

15.7.5.1 Gli edifici posti nella fascia di rispetto stradale possono essere assoggettati ad interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione, tramite gli atti abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

15.7.6 ***Destinazioni d'uso***

15.7.6.1 Dette aree, sono computate nella verifica degli indici delle rispettive zone, esse sono destinate prevalentemente alla realizzazione d'ampliamenti delle sedi stradali.

In esse sono consentiti gli interventi previsti dalla circolare del ministero dei LL. PP. 30-12-1970 n°5980, dal vigente codice della strada (D.Lgs 30-04-1992 n°285) dal relativo regolamento d'attuazione (D.P.R. 16-12-1992 n°495 e D.P.R. 26-04-1993 n°147) e successive modifiche ed integrazioni, quali:

- ✓ Parcheggi scoperti che non comportino la realizzazione di edifici
- ✓ Cabine di distribuzione elettrica o comunque contenenti impianti tecnologici
- ✓ Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche
- ✓ Reti idriche, fognanti
- ✓ Canalizzazioni irrigue
- ✓ Pozzi
- ✓ Metanodotti, gasdotti e ogni altro intervento consentito dalla richiamata circolare LL. PP. n° 5980/70.

Sono inoltre consentiti:

- ✓ piste pedonali e ciclabili
- ✓ depuratori e relativi accessori, raccolta rifiuti

- ✓ attività di coltivazione agricola

I sostegni delle linee elettriche sono disciplinati dal D.P.R. 21-06-1968 n°1602 al cap. 11 n° 2-1-07.

E' ammessa la realizzazione, ad esclusione dei triangoli di visibilità, di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari all'esercizio degli stessi.

Sono inoltre assentibili esercizi commerciali, quali bar, luoghi di ristoro, solo all'interno di immobili già esistenti.

Nella fascia di rispetto stradale sono vietate nuove costruzioni.

15.7.6.2 Gli edifici esistenti ad uso diverso, fatta salva la destinazione attuale, potranno essere recuperati ai fini residenziali, o comunque ad usi accessori o complementari ad essi.

15.7.6.3 Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle normative vigenti in materia di rispetti e salvaguardie.

La distanza dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per la piantumazione e per l'apertura di canali è indicata all'art. 26 del DPR 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 metri così come previsto dall'art. 29, DPR 495/1992.

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc…), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto principio di ribaltamento).

15.7.6.4 La realizzazione di manufatti è subordinata al conseguimento di atto di impegno da parte del privato (registrato e trascritto) che nel caso di esproprio dell'area di rispetto stradale non sia corrisposto alcun indennizzo per la loro rimozione.

15.8 Rete stradale storica secondaria

15.8.1 Le strade vicinali di uso pubblico, come pure le strade poderali di uso privato dovranno essere mantenute in buone condizioni di agibilità per i tratti coincidenti con i tracciati della viabilità storica.

15.8.2 Sui tracciati della viabilità storica non sono consentiti nuovi interventi di asfaltatura. E' consentita l'ordinaria manutenzione e il ripristino delle asfaltature ammalorate esistenti alla data di adozione della Variante Generale al Piano di governo del Territorio.
Dal divieto sono esclusi i nuovi tracciati viari di interesse sovracomunale, le strade provinciali e statali.

15.8.3 I confini poderali segnati da discontinuità plano-altimetriche, ove coincidenti con il tracciato della viabilità storica dovranno mantenere la loro conformazione.

15.8.4 Le piantumazioni lineari di specie autoctone d'alto fusto e di specie arbustive dovranno preferibilmente situarsi sulla rete della viabilità storica.

15.8.5 I contributi pubblici per interventi di riforestazione e di riqualificazione del paesaggio agrario saranno sia dal Comune che dai privati preferibilmente indirizzati al ripristino della rete viaria storica per un uso ciclopedonale ed equestre e alla piantumazione di specie autoctone d'alto fusto lungo i relativi tracciati.

15.8.6 Nella fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni di nessun tipo.
Per le costruzioni esistenti poste all'interno della fascia di rispetto saranno ammessi lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' vietata l'installazione di cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione.

15.8.7 Si richiama l'art. 16.10 della normativa del P.T.C.P. della Provincia di Cremona in riferimento ai tratti di rete stradale storica principale e secondaria.

15.9 Attrezzature ed impianti per la mobilità

15.9.1 Sono le aree destinate agli impianti per la distribuzione di carburante.

15.9.2 Sono ammesse solo se complementari alla destinazione principale:

- ✓ gli "esercizi di vicinato" e le "medie strutture di vendita" come definiti dall'art. 4, comma 1, lettere d) ed e) del D.Lgs. 114/1998 al servizio della mobilità;
- ✓ le attività di riparazione e manutenzione dei veicoli;
- ✓ gli autolavaggi;
- ✓ gli esercizi pubblici.

15.9.3 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- ✓ le "grandi strutture di vendita" e i "centri commerciali" così come definiti alle lettere f) e g), comma 1, dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ la residenza;
- ✓ le attività produttive, fatta eccezione per quelle indicate al precedente punto 15.9.2, Capitolo 15, Parte IV;
- ✓ le attività agricole;
- ✓ le attività terziarie;
- ✓ le attività ricettive, ricreative di intrattenimento;
- ✓ le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le

attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;

- ✓ le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fatte salve quelle espressamente previste per l'ambito.
- ✓ destinazioni d'uso non compatibili o in contrasto con quella principale, complementare o accessoria.

15.9.4 *Indici edilizi*

Uf	Rc	H max	D
m2/m2	%	ml	m
0,30	35%	7,50 (indicativa)	vedi Capitolo 7, Parte III

L'altezza massima degli edifici deve essere stabilita di volta in volta dall'amministrazione comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare.

15.9.5 Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade, acquisita l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada con i relativi accessori.

L'amministrazione comunale e l'ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione di carburante situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione del carburante e distanza minima dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992 N.495.

15.9.6 Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali. Gli impianti esistenti su aree non

destinate alla mobilità dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

15.9.7 I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 metri dalle strade e dagli edifici non pertinenti alla stazione di servizio.

15.9.8 Gli impianti di carburante e comunque tutti gli immobili assentibili nell'ambito debbono essere dotati di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade, con eventuali siepi verso quest'ultime.

15.10 Parcheggi

15.10.1 Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

15.10.2 Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale, ricettivo o ricreativo, o comunque non compatibili.

15.10.3 I parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo, a livello stradale o in elevazioni ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale tramite interventi edilizi diretti ovvero Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.
I parametri urbanistici Utc (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), Uf (interventi diretti) ed edilizi, Rc, Hm, Spm, sono stabiliti di volta in volta dall'amministrazione comunale; per quanto concerne le distanze si rimanda a quanto indicato la Capitolo 7, Parte III.

15.10.4 In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture destinate ai parcheggi.

15.10.5 Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 120,00 mq di parcheggio). In alternativa alla piantumazione in loco l'amministrazione comunale può chiedere che venga effettuata, anche parzialmente, in altro sito indicato dalla stessa.

Capitolo 16: **Ambiti agricoli - generalità**

16.1 Negli ambiti così definiti dal Piano delle Regole si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

16.2 Obiettivi primari del Piano delle Regole sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

16.3 Il Piano delle Regole persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

16.4 All'interno degli Ambiti agricoli il Piano delle Regole disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

16.5 In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.

16.6 In questo ambito il Piano delle Regole si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito contenute nell'allegato 2 relativo alle aziende agricole.

16.7 La destinazione d'uso principale è agricola, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005, intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.

16.8 In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all'interno di edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT.

16.9 Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Sopralzo, sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire.

16.10 Il Permesso di Costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato:

- ✓ esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- ✓ nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

16.11 Il Piano delle Regole detta la specifica disciplina in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT.

16.12 In conformità ai disposti dell'art.62, comma 1, della L.R. 12/2005, modificato dalla L.R. 12/2006, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, non sono regolate dalle disposizioni del Titolo III, della L.R. 12/2005 e s.m. ed i. e pertanto:

- ✓ possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- ✓ possono essere attuati con gli atti abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni di legge per ogni tipologia d'intervento.

16.13 La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di

suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ✓ ai rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpoderale;
- ✓ ai rapporti percettivi rispetto agli Ambiti di salvaguardia;
- ✓ alla valorizzazione degli elementi di pregio esistenti;
- ✓ al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

16.14 Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a cinque volte la Sc (superficie coperta), o come indicato negli elaborati della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio e realizzate con le modalità previste nel regolamento edilizio e al punto 1.18, Capitolo 1, Parte III.

16.15 Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

16.16 La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale o in alternativa debbono essere automatizzati.

Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m.

16.17 Le strade di accesso ai fondi agricoli di norma non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

16.18 In relazione alle strade di accesso lungo la SS. PP. gli accessi e le diramazioni devono essere costruiti con materiali di adeguate caratteristiche e sempre mantenuti in modo da evitare apporto di

materiale di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale. Devono inoltre essere pavimentati per l'intero tratto e comunque per una lunghezza non inferiore a 50 m a partire dal margine della carreggiata della strada in cui si diramano.

16.19 Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dalla Variante Generale al PGT.

16.20 Tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo debbono tenere conto delle caratteristiche del paesaggio.

16.21 La Regione Lombardia a recepimento della Direttiva Nitrati con D.G.R. n.8/5868 del 21.11.2007 e successive modifiche ed integrazioni, che qui viene recepita integralmente, ha stabilito che per l'utilizzazione agronomica dei reflui, è necessaria una comunicazione al Sindaco con Programma Operativo Aziendale e relativo Piano di Utilizzazione Agronomico degli stessi."

Capitolo 17: **Ambito agricolo**

17.1 L'ambito comprende aree esterne ai centri abitati esistenti previsti ed alle aree agricole definite nel seguente Capitolo 18. Questa zone è destinata all'attività di produzione e allevamento del bestiame.

17.2 ***Interventi ammessi***

17.2.1 In tale zona risulta consentita, oltre agli adeguamenti igienico – sanitari la realizzazione di opere di nuova costruzione per la conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti secondo i criteri e le modalità previste dall'Art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le strutture di stoccaggio per i reflui zootecnici, secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i.
I suddetti interventi sono subordinati al Permesso di Costruire.

17.2.2 Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro,risanamento costruttivo, ristrutturazione e ampliamento, nonché modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici e la nuova realizzazione di piccoli volumi con le modalità previste all'Art. 62, comma 1 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. Tali edifici non potranno avere una superficie coperta superiore a m2 12,00 con altezza massima al colmo di ml 3,00 con una superficie pertinenziale non superiore a mq 200,00. Per la realizzazione dei sopraesposti interventi è possibile presentare al comune gli atti abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le diverse tipologie degli interventi edilizi.

17.3 Indici edilizi

17.3.1 Le nuove costruzioni destinate alle abitazioni dell'imprenditore agricolo professionale e dei salariati agricoli non possono superare i limiti di densità fondiaria massima definiti all'Art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i

- ✓ 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto – floro - vivaistica specializzata;
- ✓ 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di 500 metri cubi per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato – pascolo permanente,
- ✓ 0,03 metri cubi per metro quadrato su altri terreni agricoli.

17.3.2 Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le infrastrutture produttive di cui al comma 1, all'Art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – florovivaistiche per le quali tele rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

17.3.3 Le abitazioni e le infrastrutture agricole, fatta eccezione per i silos, non potranno avere altezze superiori a ml. 7,50; le distanze sono quelle indicate nel Capitolo 7, Parte III.

Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

17.3.4 Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 art. 59, L.R. 12/2005 sono incrementati del 20%.

17.3.5 Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

17.3.7 I limiti di cui al comma 4 art. 59, L.R. 12/2005 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

17.3.8 Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione infrastrutturale per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

17.3.9 Per tutti gli edifici ubicati nell'ambito agricolo che alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio hanno una destinazione non agricola, è ammessa un'integrazione una tantum del 10% della Slp esistente da attuarsi anche incrementando la superficie coperta. Per quanto concerne le distanze si rimanda a quanto indicato al Capitolo 7, Parte III.

17.4 Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo: classificazione e disciplina degli interventi – Mutamenti di destinazioni d'uso

17.4.1 La presente norma si applica agli edifici ed ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nelle tavole 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole.

17.4.2 Obiettivo del Piano delle Regole è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.

17.4.3 Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.

17.4.4 L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, benché ammesso, non comporta la classificazione dell'immobile come Ambiti del tessuto consolidato.

17.4.5 L'Allegato 2 – *Censimento cascine* contiene per ciascun edificio o complesso:

- ✓ La descrizione e l' individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, alla stato di uso e di conservazione;
- ✓ la classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
- ✓ la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
- ✓ il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
- ✓ Il richiamo alle schede del Centro storico (All.1 del Piano delle Regole) ove specificato per gli edifici ricadenti all'interno dell'ambito storico;
- ✓ le prescrizioni specifiche relative agli interventi.

La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere prevede le seguenti cinque classi:

- ✓ edificio o complesso agricolo;
- ✓ edificio o complesso agricolo destinato attività zootecnica;
- ✓ edificio o complesso esclusivamente residenziale;
- ✓ edificio o complesso accessorio;
- ✓ edificio o complesso destinato ad altri usi
- ✓ altro.

17.4.6 Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo relativamente agli interventi edilizi ammessi è valido quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV.

17.4.7 Mediante il cambio d'uso, è consentito per uso residenziale civile o comunque per un uso accessorio o compatibile con esso il recupero delle superfici non più destinate all'attività rurale, alle seguenti condizioni:

- ✓ che gli edifici siano dotati o che vi sia l'impegno convenzionato di dotarli delle reti tecnologiche di acqua, gas ed energia elettrica.
- ✓ che gli stessi, debbono essere posizionati ad una distanza minima così come indicato nel precedente punto 7.3.1, Capitolo 7, Parte III.

17.4.8 In tutti i casi di mutamento di destinazione per uso residenziale o comunque per un uso accessorio o compatibili con esso e/o ristrutturazione edilizia da attuarsi anche tramite demolizione e ricostruzione, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Piano o Programma Attuativo con progetto esteso all'intero Complesso edilizio in ambito agricolo.

La convenzione del Piano o Programma Attuativo definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei Servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio.

La tipologia d'intervento sui fabbricati posti in zona agricola verrà definita in sede di Piano Attuativo con l'Amministrazione Comunale il cui parere sarà insindacabile.

17.4.9 Il cambio di destinazione di uso da attività agricola a residenziale civile o comunque per un uso accessorio o compatibile con esso, è possibile solo qualora venga dimostrata la dismissione della attività agricola. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da

soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza del'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.

17.4.10 In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al punto precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.

17.4.11 Il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso debbono essere attuati nel rispetto del volume reale preesistente, l'Amministrazione Comunale a sua insindacabile parere, sentita la Commissione per il Paesaggio e la Commissione Edilizia, se istituita, ciascuna per le rispettive competenze, potrà assentire variazioni alla sagoma dell'edificio al fine di soddisfare esigenze funzionali e/o adempimenti normativi.

E' ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i portici, purché siano mantenute a vista le strutture originali.

Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito, es. silos, ecc.

17.4.12 Tutti gli interventi devono volgere alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla ricostruzione dell'impianto originario del complesso.

17.4.13 Gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:

- ✓ corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola;
- ✓ tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici inlinea, ecc.);
- ✓ le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- ✓ le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.

17.4.14 Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- ✓ mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
- ✓ mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
- ✓ mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
- ✓ è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati,
- ✓ purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
- ✓ è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.

17.4.15 In caso di Ristrutturazione edilizia da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione è ammesso lo spostamenti di sedime solo qualora ciò non contrasti con la conservazione dell'impianto originario del complesso o finalizzati alla ricostruzione dell'impianto stesso e con le modalità indicate al precedente punto 17.4.8, Capitolo 17, Parte IV.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò

non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.

E' possibile inoltre incrementare la Slp (Superficie lorda di pavimento) attraverso l'inserimento di nuovi solai o la traslazione della quota d'imposta di quelli esistenti.

17.4.16 Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

17.4.17 Il responsabile del servizio tecnico comunale, previo parere della commissione per il paesaggio, può assentire o meno l'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato, purché adeguatamente motivati, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

17.4.18 Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali.

17.4.19 Negli interventi di risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:

- ✓ Debbono essere conservate e mantenute in vista le strutture portanti verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti, anche al fine di rendere conformi alla normativa antisismica.

  E' possibile sostituire gli elementi di collegamento verticali e orizzontali e i solai dell'edificio purché ricollocati nella stessa posizione di quelli esistenti.
- ✓ Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno, nonché le strutture lignee di orditura primaria della copertura, debbono essere di norma mantenute e consolidate, fatto salvo che il degrado strutturale ne consigli la sostituzione. Lo stesso deve essere adeguatamente motivato attraverso perizia asseverata redatta da tecnico abilitato.

E' obbligatorio riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.

- ✓ E' fatto obbligo il mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape.
- ✓ Ai soli fini dell'adeguamento igienico dei locali e per il recupero del sottotetto, è ammessa la traslazione verticale dei solai intermedi. Tale intervento è vietato nel caso che la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- ✓ Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- ✓ E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
  - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
  - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
  - la copertura di terrazzi.
- ✓ E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
- ✓ Ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i portici purché siano mantenute a vista le strutture originali.

17.5 La realizzazione di edificazioni agricole di nuova costruzione, oltre al rispetto degli indici di cui al punto 17.3, Capitolo 17, Parte IV, deve essere preceduta dalla dimostrazione dell'impossibilità di riusare gli edifici e le infrastrutture eventualmente preesistenti sul fondo. La progettazione del nuovo e del riuso deve prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui si intende operare, onde valorizzare l'esistente di pregio.

17.6 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali e terziarie ricettive di qualsiasi genere;
- ✓ logistica;
- ✓ servizi per l'industria, l'artigianato ed il terziario;
- ✓ abitazioni civili, fatta eccezione di quanto previsto nel precedente punto 17.5
- ✓ attività commerciali, qualora i prodotti oggetto della vendita non derivino direttamente dai processi dell'azienda stessa;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc,;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri. cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico ed ai mercati comunali;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi

di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;

- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacolo culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

17.7 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici

17.7.1 Solo in funzione della conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto dei limiti previsti dalla L.R. 37/93, parzialmente sostituita.

Ad oggi la Regione Lombardia ha recepito la Direttiva Nitrati con DGR n°8/5868 del 21.11.2007 e successive modifiche ed integrazioni.

17.7.2 E' vietata la realizzazione di nuovi allevamenti di suini dimensionati ed ospitanti un numero superiore di 3.000 capi.

17.7.3 Gli edifici destinati all'esercizio dell'indicata attività di allevamento non potranno comunque comportare il superamento di un rapporto massimo di copertura del 10% e dovranno risultare realizzati alla distanza da centri e nuclei abitati così come stabilito al Capitolo 7, Parte III.

17.7.4 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale i nuovi allevamenti e gli ampliamenti di allevamenti esistenti saranno sottoposti a verifiche di impatto ambientale.
Nei casi stessi l'Amministrazione Comunale potrà assentire le opere edilizie necessarie per la realizzazione di tali nuovi allevamenti o per gli ampliamenti di quelli esistenti solo previa conclusione favorevole del procedimento avente ad oggetto detta valutazione di impatto ambientale e, ove ciò risulti necessario alla luce delle risultanze stesse, previa stipulazione di apposito atto contenente le previsioni atte a garantire la compatibilità ambientale.

17.7.5 Le aziende con allevamenti superiori a Kg. 8.000 di peso vivo per bovini, suini, ovini e oltre Kg. 3.000 di peso vivo per avicunicoli, sono tenute alle redazioni di piani di utilizzazione agronomica dei reflui, in base alla Legge Regionale n° 37 del 15.12.1993 contenente "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

17.7.6 Nei casi di interventi diversi da quelli aventi ad oggetto allevamenti sottoposti alla disciplina di cui al precedente punto 17.7.1, Capitolo 17, Parte IV, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere che al progetto venga allegata un'analisi degli effetti che l'insediamento o l'ampliamento di un insediamento esistente avrebbe sull'ambiente e l'indicazione delle possibili misure di mitigazione degli effetti stessi da promuovere mediante la stipulazione di apposita convenzione prima del rilascio o accettazione degli atti abilitativi in materia edilizia.

I precedenti punti non si applicano agli allevamenti esistenti, a cui sono permessi adeguamenti e migliorie che non comportino ampliamenti delle capacità produttive.

17.8 Prescrizioni particolari

17.8.1 Non sono ammessi elementi architettonici non originali, quali: rivestimenti murari plastici (graffiato, strollato, etc.), colori non tipici, infissi in lega leggera, tapparelle avvolgibili, zoccolature e rivestimenti n marmo levigato ed in ceramica, contorni lapidei alle aperture (spalle e voltini), con eccezione per i davanzali e le soglie, purché non in marmo levigato;

- ✓ sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie la contro – soffittatura di androni e portici, la chiusura di eventuali spazi coperti, portici, nuovi balconi o altri corpi aggettanti;
- ✓ devono essere confermati i caratteri tipo morfologici di materiali e tecnologie riscontrabili nelle varie tipologie delle cascine esistenti;
- ✓ negli interventi edilizi, esclusa la ristrutturazione edilizia, devono essere, di norma, conservati gli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (androni, portici, scale, ballatoi, volte in muratura, solai a cassettoni di buona fattura, colonne e quant'altro venga riconosciuto meritevole di salvaguardia);
- ✓ negli interventi edilizi, l'operatore deve, altresì, correggere o sostituire eventuali parti turbative (compresi stilemi, tinte etc.), inserite negli edifici in precedenti manomissioni;
- ✓ le pavimentazioni di spazi esterni sono realizzate con i materiali preesistenti tradizionale, quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali similari compatibili;
- ✓ le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto di copertura in coppi tradizionali; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico

dell'edificio o soddisfare i rapporti aeroilluminanti nel caso di recupero del sottotetto;

- ✓ le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali in rame o in lamiera verniciata;
- ✓ gli interventi necessari per l'utilizzo delle strutture produttive agricole (fienili, stalle, porticati strutturalmente autonomi) devono rispettare la struttura originale;
- ✓ gli eventuali interventi di innovazione ed adeguamento tecnologico funzionale devono ottenere un rapporto corretto con i caratteri tipo – morfologici e di impianto del fabbricato in cui vengono inseriti e devono mantenere o restituire la valorizzazione delle preesistenze.

17.9 Gli areali interessati dalla sistemazione agraria a campi baulati, individuati nella carta delle tutele e salvaguardie, definiscono ambiti di prevalente valore storico e culturale in quanto caratterizzati da elementi costitutivi di un particolare sistema di organizzazione del paesaggio agrario.

Il PTCP riconosce queste sistemazioni agrarie come caratterizzanti il paesaggio rurale tradizionale unitamente al sistema delle reti scolanti della viabilità poderale e dei filari alberati.

Forme di tutela:

Quale indirizzo generale si suggeriscono i seguenti accorgimenti gestionali:

- ✓ negli ambiti in cui prevalgono i campi baulati le pratiche agricole dovranno essere condotte in modo da mantenere nel migliore stato di conservazione tale tipo di sistemazione idraulico agraria ed in efficienza la rete scolante superficiale (scoline, capofossi e fossi collettori; cavedagne);
- ✓ sono sempre ammesse e incoraggiate le nuove piantagioni di filari arborei, di siepi arboree o arbustive o di ogni altro genere di

corredo verde, specie lungo la rete idrica superficiale, così come le integrazioni o le riqualificazioni delle strutture vegetali esistenti.

La suddetta Variante Generale agli atti del PGT prescrive che ogni eventuale intervento edilizio sia da limitarsi alle sole esigenze di tipo agricolo. Le costruzioni dovranno avere tipologie e materiali consoni con il contesto.

Capitolo 18: **Ambito agricolo di valenza paesistica di rispetto dell'abitato**

18.1 Sono ambiti che per la loro posizione rispetto al territorio urbanizzato, debbono essere salvaguardati da ogni edificazione.

18.2 Interventi ammessi

18.2.1 Nell'ambito di tale zona non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti di qualsiasi genere, se non relativi al mantenimento in efficienza del sistema irriguo, di bonifica e regolamentazione idraulica.

18.2.2 In relazione all'Art. 62, L.R. 12/2005 e s.m.i, sono consentiti interventi di: straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia da attuarsi esclusa demolizione e ricostruzione, modifiche interne e realizzazione dei volumi tecnici, tramite gli atti abilitativi in materia edilizia.

18.2.3 Nel suddetto ambito, mediante il cambio d'uso, è sempre consentito per uso residenziale civile, o comunque per uso accessorio o complementare ad esso, il recupero delle superfici già destinate alla residenza rurale, purché gli edifici in oggetto siano dotati delle reti tecnologiche di acqua, gas ed energia elettrica, nei limiti e con le modalità previste ai punti 17.4.7, 17.4.8, 17.4.9, 17.4.10 e 17.4.11, Capitolo 17, Parte IV o comunque vi sia l'impegno da parte del proprietario, di realizzarle prima della presentazione della Segnalazione Certificata d'Agibilità.

18.3 Indici edilizi

I terreni inseriti nell'ambito di cui al presente capitolo sono asservibili al fine di consentire la realizzazione di costruzioni nell'ambito agricolo computandoli con gli stessi indici di quest'ultimo.

18.4 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali, terziarie o ricreative di qualsiasi genere;
- ✓ logistica;
- ✓ attrezzature stalle, ricoveri attrezzi ecc…. al servizio dell'attività agricola;
- ✓ serre;
- ✓ servizi per l'industria e l'artigianato;
- ✓ abitazioni civili, fatto salvo quanto previsto al punto 18.2.3, Capitolo 18, Parte IV e rurali;
- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione dell'azienda stessa con un Slp superiore a m2 150;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;

- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio o similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali, per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ servizi per la salute, come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti o coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

18.5 Non sono consentiti, inoltre, i seguenti interventi:

- ✓ costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi;

- ✓ chiusura di accessi o corsi d'acqua, per questi ultimi fatte eccezioni i casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge;
- ✓ l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali ammassi vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico in attesa d'interramento per la normale pratica agronomica;
- ✓ l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica di interesse pubblico;
- ✓ l'esecuzione di opere di sistemazioni idrauliche, ammesse solo per fini agricoli e di pubblico interesse; sono subordinate alla verifica di compatibilità con l'obiettivo di valorizzazione ambientale della zona tutelata.

18.6 Nel suddetto ambito è vietato:

- ✓ l'alterazione della morfologia superficiale dei terreni mediante scavi e/o riporti, se non per finalità di interesse pubblico;
- ✓ l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi o di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- ✓ la distruzione, la riduzione o l'alterazione di zone umide;
- ✓ l'apertura di nuove cave, salvo quelle regolarmente autorizzate ai sensi delle specifiche leggi vigenti, purché prevedano il ripristino ambientale;
- ✓ l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo a scopo di bonifica o di ripristino ambientale debitamente autorizzate;
- ✓ il taglio delle piante ricadenti su superfici classificate a bosco ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, in assenza di preventiva autorizzazione al taglio rilasciata dall'Amministrazione Provinciale, autorità forestale competente sul territorio.

  Si ricorda altresì che tutti i boschi sono tutelati sotto l'aspetto paesaggistico, dal D.Lgs 42/2004 e che pertanto gli interventi diversi dalla normale gestione forestale sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

- ✓ l’abbattimento delle alberature preesistenti, non comprese nei boschi, così come definiti delle vigenti disposizioni di legge in materia, fatta eccezione dei pioppeti dovrà essere autorizzata dall’amministrazione comunale e subordinata al ripristino della più corretta condizione dei luoghi.

  Qualora il taglio delle piante si rendesse assolutamente necessario dalle condizioni degli stessi, documentata da relazione redatta da tecnico competente iscritto al proprio albo professionale, si dovranno compensare mediante l'impianto di un numero di alberi superiori del 20% si quelli abbattuti. L'abbattimento dei suddetti alberi dovrà essere autorizzato dall'amministrazione comunale, nel provvedimento saranno indicate le essenze di nuova piantumazione scelte tra quelle elencate al punto 21.4.6, Capitolo 21, Parte IV;
- ✓ la realizzazione di nuovi allevamenti di qualsiasi genere.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale, non previste dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio o da Piani Sovracomunali.

18.7 Norme programmatiche e di indirizzo

In tale zona l’attività agricola può svolgersi secondo tutte le forme diversificate di indirizzo produttivo, con qualità e modalità compatibili con l’ambiente naturale e con il paesaggio.

Capitolo 19: **Nuclei sparsi e complessi agricoli di antica formazione**

19.1 I complessi agricoli e i nuclei sparsi sono assoggettati alla normativa della Variante Generale al PGT relativa agli ambiti in cui sono inseriti, nonché all'allegato 2 del Piano delle Regole (censimento cascine).

Capitolo 20: **Zona VP – Verde Privato**

20.1 Le zone Vp sono le parti di territorio da conservare a giardino, parco e bosco.

20.2 Interventi ammessi

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fatta eccezione per:

- pergolati in legno o ferro che non occupino una superficie superiore al 10% di quella fondiaria;
- tettoie a copertura della porta d'accesso alle abitazioni (n.1 per ciascuna abitazione) avente una larghezza di m.1,50 e una profondità di m.1,00, compresa l'eventuale lattoneria;
- ricoveri attrezzi da giardino della superficie coperta massima di m2 6,00 ed un'altezza massima al colmo di m 2,40, uno per ciascuna proprietà.

  Gli stessi dovranno essere realizzati in legno ed aventi il tetto a 2 falde con manto in coppi o tegole; colore a scelta del responsabile dell'ufficio tecnico comunale, sentita la Commissione per il Paesaggio per le proprie attribuzioni.

  Tali accessori sono esclusi dal calcolo della S.l.p. e della superficie coperta, vengono computati ai fini del calcolo delle distanze, non sono realizzabili su aree poste in fregio a proprietà pubbliche e per la loro realizzazione dovrà essere assentita tramite richiesta o presentazione di atto abilitativo edilizio;
- caminetti esterni, barbecue e gazebi così come indicati ai punti 1.16 e 1.17, Capitolo 1, Parte III e piscine così come indicato al punto 1.15, Capitolo 1, Parte III.

Gli edifici esistenti potranno essere assoggettati ad interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione, demolizione, mediante gli atti abilitativi in materia edilizia previsti per le varie tipologie di interventi.

Le pavimentazioni impermeabili, non potranno coprire una superficie superiore al 10% di quella dell'area scoperta di proprietà.

20.3 Le aree di verde privato non potranno essere computate ai fini edificatori.

20.4 Destinazioni d'uso

Fatto salvo il recupero ai fini residenziali degli edifici esistenti, non sono assentibili nuove destinazioni d'uso.

Capitolo 21: **Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche**

21.1 Sulle aree tutelate per legge ai sensi del comma 1, art. 142 del D.Lgs. 42/2004 o sottoposte a vincolo paesistico - ambientale di cui al comma 1, art. 157 del D. Lgs. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali e ad autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

La valenza ecologica, paesistica ed ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

21.2 Corsi d'acqua

21.2.1 I corsi d'acqua anche minori sono elementi del paesaggio da tutelare: non è consentito chiuderli o tombinarli, neppure parzialmente (se non per le strette esigenze di passaggio dei mezzi, per ponticelli etc. autorizzate dai soggetti di competenza).

Gli elementi principali della trama della rete irrigua devono essere mantenuti inalterati.

Al di fuori dei centri edificati e in generale al di fuori delle aree urbanizzate sono consentite modificazioni riguardanti esclusivamente la rete idrografica minore, a servizio delle colture, conseguenti ad esigenze che devono essere adeguatamente documentate, e previa autorizzazione comunale.

Non è consentita la sostituzione di rogge e canali irrigui o di colo esistenti con canaline di cemento, tanto fuori terra quanto interrate. Altrettanto non è consentito il rivestimento delle sponde con materiali cementizi o altri in stridente contrasto con la tradizione o con l'assetto storico del territorio. In linea generale le rogge e i canali saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, e gli eventuali interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colo.

Eventuali deroghe a quanto sopra, richieste da motivi di pubblica sicurezza, saranno autorizzate dagli enti competenti privilegiando, ove possibile, tecniche di bioingegneria idraulica/ ingegneria naturalistica. Sono da evitare il più possibile i rivestimenti delle sponde con materiali quali i massi ciclopici, anche per l'aperto contrasto con l'aspetto paesaggistico tradizionale.

Gli interventi di consolidamento delle sponde, quando queste fossero franate o in cattive condizioni di tenuta, andranno realizzati in linea di massima con le tecniche indicate dalla Regione Lombardia (nel Quaderno Opere Tipo di Ingegneria Naturalistica, d.g.r. 29.02.2000

n.6/48740, BURL 9 maggio 2000, 1° suppl straord. al n.19, vedi anche sul sito web della Regione le "buone pratiche" per la Rete Ecologica Regionale in Lombardia).

L'intervento di consolidamento tenderà a restituire/ assicurare alle sponde un corredo vegetazionale che possa, con il proprio apparato radicale, assicurare nel tempo la tenuta della sponda stessa.

21.3 Manufatti

21.3.1 I manufatti del sistema irriguo sono da conservare, se di fattura tradizionale. I nuovi manufatti utilizzeranno tecnologie e materiali armonizzati con quelli di fattura tradizionale e con il paesaggio; se necessario adottando tecniche di mitigazione dell'impatto visivo.

21.4 Zone boscate, filari alberati, tagli e impianti di vegetazione lungo i corsi d'acqua

21.4.1 I complessi boscati, naturali o artificiali, nonché le superfici in cui siano in atto processi di rinnovazione spontanea di specie arboree o arbustive devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari o dei possessori nel migliore stato di conservazione naturale.

21.4.2 Le pratiche di governo e gestione colturale devono tendere, oltre che alla conservazione, alla ricostituzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente locale, anche attraverso la costituzione di stadi intermedi, precursori di quello finale, in sintonia con le potenzialità dei suoli specifici, privilegiando l'utilizzo e la diffusione di specie autoctone.

21.4.3 Le piante arboree isolate o inserite in filare, nonché le siepi arboree e arbustive esistenti lungo i margini dei corsi d'acqua, strade e coltivi devono essere mantenute nel miglior stato di conservazione colturale; il loro taglio è soggetto all'indicazione del numero di piante da abbattere e i reimpianti che si intendono effettuare.

21.4.4 Nel caso di utilizzazione di filari cedui, si dovrà prevedere il mantenimento di polloni vitali ogni 3-5 m, mantenendone uno ogni 20 m circa per almeno tre turni di taglio di rotazione.

21.4.5 Il taglio di pioppi ibridi o di altre essenze arboree a rapido accrescimento, razionalmente coltivati in filare a sesto regolare, comporta la loro sostituzione durante la successiva stagione silvana, anche utilizzando specie arboree autoctone.

21.4.6 Nei reimpianti effettuati a seguito di tagli di vegetazione arborea o arbustiva matura (quando non regolati da condizioni di politica comunitaria o convenzioni già sottoscritte, o quando non inseriti in specifici sesti d'impianto), si adotterà la proporzione di n°2 nuove specie arboree (oppure: n°6 nuove specie arbustive) per ogni esemplare arboreo abbattuto; n°2 specie arbustive per ogni esemplare arbustivo abbattuto. I nuovi esemplari arborei ed arbustivi saranno scelti tra quelli di seguito elencati:

<u>ALBERI</u>

Acero Campestre	*Acer campestre*
Bagolaro o Spaccasassi	*Celtis Australis*
Carpino bianco	*Carpinus betulus*
Cerro	*Quercus cerris*
Ciliegio selvatico	*Prunus avium*
Farnia	*Quercus robur*
Frassino Maggiore	*Fraxinus excelsior*
Gelso bianco	*Morus alba*
Melo selvatico	*Malus sylvestris*
Noce comune	*Juglans regia*
Olmo campestre	*Ulmus minor*
Ontano nero	*Alnus glutinosa*
Orniello	*Fraxinus ornus*

Pioppo bianco	*Populus alba*
Pioppo gatterino	*Populus canescens*
Pioppo nero	*Populus nigra*
Pioppo cipressino	*Populus nigra* var. *italica*
Platano	*Platanus hybrida*
Salice bianco	*Salix alba*
Salicone	*Salix caprea*

Nelle zone prossime all'edificato, sia esso periferico dei centri abitati che prossimo a edificazioni isolate in territorio rurale, anche:

Tiglio selvatico	*Tilia cordata*
Tiglio nostrano	*Tilia platyphillos*

ARBUSTI

Biancospino	*Crataegus monogyna*
Corniolo	*Cornus mas*
Crespino	*Berberis vulgaris*
Frangola	*Frangula alnus*
Fusaggine	*Euonymus europaeus*
Ginepro comune	*Juniperus communis*
Ginestrella	*Genista tinctoria*
Lantana	*Viburnum lantana*
Ligustro	*Ligustrum vulgare*
Nocciolo	*Corylus avellana*
Pallon di maggio	*Viburnum opulus*
Prugnolo	*Prunus spinosa*
Pungitopo	*Ruscus aculeatus*
Rosa selvatica	*Rosa canina*
Salice da ceste	*Salix triandra*
Salice grigio	*Salix cinerea*
Salice rosso	*Salix purpurea*
Salicone	*Salix caprea*

Sambuco nero	Sambucus nigra
Sanguinello	*Cornus sanguinea*
Spino cervino	*Rhamnus catharticus*

21.4.7 I reimpianti saranno eseguito nel medesimo luogo in cui sono avvenuti i tagli; eccezione può essere fatta nei casi in cui ci sia o si voglia proporre un progetto di formazione di un cono ottico verso un'emergenza architettonica o naturalistica; in questo caso la localizzazione dei reimpianti sarà concordata con gli uffici comunali di competenza.

21.4.8 I sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale sono da tutelare e valorizzare.

Per i reimpianti che riguardassero la vegetazione di riva di corsi d'acqua, varrà la prescrizione seguente:

- per i corsi d'acqua dotati di argini e/o alzaie più elevate rispetto al piano campagna dei campi adiacenti (senza le quali i campi rischierebbero l'allagamento), le distanze della vegetazione arborea e arbustiva di nuovo impianto dal ciglio del corso d'acqua saranno quelle stabilite dalla normativa di polizia idraulica (rif. NTA del Reticolo Idrico, principale e/o minore);
- per i corsi d'acqua le cui rive non siano arginate, è necessaria la conservazione della vegetazione di ripa, sia essa arborea che arbustiva, senza limiti di distanze da osservare. L'integrazione della vegetazione di ripa, ove mancasse o fosse carente, è sempre ammessa - purché effettuata senza alcuna invasione dell'alveo del corso d'acqua e con le specie indicate nell'Elenco allegato.

SPECIE DA PREDILIGERE NELL'AMBITO DI RIPA <u>LUNGO I CORSI D'ACQUA</u>

<u>ALBERI</u>

Carpino bianco	*Carpinus betulus*

Farnia	*Quercus robur*
Olmo campestre	*Ulmus minor*
Ontano nero	*Alnus glutinosa*
Pioppo bianco	*Populus alba*
Pioppo nero	*Populus nigra*
Salice bianco	*Salix alba*
Salicone	*Salix caprea*

ARBUSTI

Biancospino	*Crataegus monogyna*
Nocciolo	*Corylus avellana*
Pallon di maggio	*Viburnum opulus*
Salice da ceste	*Salix triandra*
Salice rosso	*Salix purpurea*
Sambuco nero	Sambucus nigra
Sanguinello	*Cornus sanguinea*

21.5 Strade vicinali (tracciati campestri)

Devono essere conservati e mantenuti i tracciati esistenti delle strade comunali, vicinali e consorziali, garantendone la percorribilità pubblica.

In particolare devono essere conservati i tracciati coincidenti con le tracce delle centuriazioni.

Sono consentibili limitate modificazioni ai tracciati esistenti, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, purché non ne derivi un danno alla rete dei percorsi ciclopedonali di fruizione del paesaggio e vengano realizzati nuovi filari di idonee specie arboree autoctone su almeno un lato dei nuovi tracciati.

La percorribilità dei tracciati viari di cui al presente articolo è connaturata alla fruibilità sociale dell'ambiente e a tal fine non sono consentiti interventi che impediscano il libero transito ciclopedonale (ed equestre).

E' consentita, previa specifica autorizzazione comunale, la chiusura dei tracciati viari esistenti solo per motivi di sicurezza e per i tratti di servizio all'esclusivo accesso a fabbricati, e non utilizzati ad altro scopo.

21.6 Centuriazione romana

21.6.1 Gli assi della maglia centuriale costituiscono un elemento di prevalente valore storico e culturale, quali testimonianze di un antico e consolidato assetto territoriale, conservandosi in buona parte sino ad oggi quale fattore capace di orientare l'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale e come base per lo studio delle sue fasi evolutive.

Forme evolutive:

- ✓ mantenimento del profilo del terreno;
- ✓ valorizzazione degli elementi visibili della centuriata.

Norme evolutive:

- ✓ Le strade (consorziali, interponderali, ecc.) e i canali coincidenti con i limiti centuriali dovranno essere salvaguardati e non potranno subire modifiche del tracciato.
- ✓ Le linee centuriali segnalate dai confini agrari, filari arboreo-arbustivi od altro dovranno garantire la presenza dell'elemento identificato. Nella fattispecie di filari arboreo- arbustivi questi potranno essere utilizzati secondo la tradizionale prassi agro- forestale con l'obbligo di reimpianto con analoghi complessi vegetali sui medesimi allineamenti.
- ✓ Eventuali edicole, cappelle o tabernacoli sorti all'incrocio degli assi centuriali dovranno essere mantenuti e/o restaurati.
- ✓ Il paesaggio circostante le tracce centuriali dovrà essere salvaguardato al fine di garantire l'integrità visiva. Eventuali progetti di edifici da erigersi nelle vicinanze dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio fatte salve le eventuali competenze della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

21.7 Baulature

21.7.1 Gli areali interessati dalla sistemazione agraria a campi baulati definiscono ambiti di prevalente valore storico - culturale in quanto caratterizzati da elementi costituitivi di particolare sistema di organizzazione del paesaggio agrario.

Forme di tutela:

- ✓ negli ambiti in cui prevalgono i campi baulati le pratiche agricole, preferibilmente, dovranno essere condotte in modo da mantenere nel migliore stato di conservazione tale tipo di sistemazione idraulica - agraria ed in efficienza la rete scolante superficiale (scoline, capofossi e fossi colletori, cavedagne).
- ✓ Sono sempre ammesse e incoraggiate le nuove piantagioni di filari arbori, di siepi arboreo - arbustive o di ogni altro genere di corredo verde, specie lungo la rete idrica superficiale, così come le integrazioni o le riqualificazioni delle strutture vegetali esistenti.
- ✓ Eventuali interventi edilizi di tipo agricolo debbono configurarsi con tipologie e materiali adeguati al contesto.

21.8 Scarpate ed elementi orografici

Sono da salvaguardare le scarpate morfologiche, i terrazzi e i declivi anche di modesta entità; non è pertanto consentito alterali, scavarli o livellarli o, comunque, attuare interventi che modifichino sostanzialmente la morfologia del terreno.

Sono fatti salvi gli interventi eseguiti dai Comuni o dagli stessi autorizzati, finalizzati al ripristino o al recupero di aree degradate ai soli fini naturalistici. In tal caso dovranno essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica, evitando il più possibile l'impiego di materiali cementizi o quali i massi ciclopici (Delibera GR 29.2.2000 n°6/48740 - approvazione direttiva: "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", le "buone pratiche per la RER di Lombardia").

Le eventuali edificazioni, qualora consentite dalla normativa urbanistica, rispetteranno la distanza minima di mt. 10 dal ciglio superiore delle scarpate e dei declivi.

Capitolo 22: Zona IT – destinata ad impianti tecnologici

22.1 Definizione degli ambiti

Trattasi di ambiti sui quali insistono attrezzature ed impianti tecnologici o che si prevede vengano utilizzati per la realizzazione di nuovi impianti ed attrezzature dello stesso genere.

22.2 Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art.3, comma 1, D.P.R. 380/2001 ed s.m. ed i., fatta eccezione per quelli indicati con lettera f).

22.3 Indici edilizi

Gli indici e parametri edilizi sono definiti di volta in volta dall'amministrazione comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.

22.4 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante Generale al PGT trovano attuazione in genere mediante interventi diretti.
Qualora la particolare complessità dell'intervento proposto, richiede particolari ed approfondite valutazioni, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, può anteporre al rilascio del provvedimento abilitativo, l'approvazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato.

22.5 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

22.5.1 In modo esemplificativo si elencano le destinazioni d'uso ammissibili:

- ✓ Centrali termoelettriche;
- ✓ Centrali per la cogenerazione e il teleriscaldamento;
- ✓ Impianti per lo smaltimento dei rifiuti;
- ✓ Impianti per la depurazione delle acque;
- ✓ Centrali e cabine di trasformazione elettrica;
- ✓ Impianti ed attrezzature per le telecomunicazioni;
- ✓ Altri impianti relativi ai servizi a rete.

22.5.2 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ Attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ Attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie e ricettive compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ Logistica;
- ✓ Spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ Servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ Attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ Uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ Abitazioni fatta eccezione di quelle di custodia agli impianti tecnologici con una Slp massima di m2 120 ed una Sc di m2 160,00;
- ✓ Discoteche e simili;
- ✓ Attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza;
- ✓ Immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre

alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;

- ✓ Caserme ed attrezzature militari;
- ✓ Carceri;
- ✓ Parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ Parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ Distributori di carburante;
- ✓ Attività di rottamazione;
- ✓ Destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

22.6 Qualora la disciplina comunitaria, Statale o Regionale ne preveda l'obbligo l'amministrazione comunale dovrà chiedere una Valutazione d'Impatto Ambientale.

22.7 Prescrizioni particolari

22.7.1 In sede d'approvazione del progetto, qualora la vigente normativa non preveda la Valutazione di Impatto Ambientale, deve comunque essere dimostrato, attraverso idonea documentazione, a firma di tecnici qualificati ed iscritti al proprio albo professionale, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti europei, nazionali, regionali, e locali vigenti in materia d'inquinamento di aria, acqua, suolo, acustico e d'impatto ambientale.

22.7.2 Prima della fine dei lavori dovranno essere realizzate, lungo tutto il perimetro della zona, delle fasce alberate con essenze autoctone inframezzate con essenze arbustive, al fine di creare una buona mascheratura, mitigando in tal modo l'impatto acustico e visivo delle opere realizzate.

A tal proposito si prescrive che il progetto sia corredato da elaborati grafici e relazioni a firma di un tecnico qualificato, iscritto al proprio albo professionale, dal quale si evinca la disposizione degli alberi, il tipo di

essenze, nonché da una relazione illustrativa che specifichi le scelte progettuali.

Capitolo 23: **Fasce di rispetto dei depuratori**

23.1 Ai sensi delle “Norme tecniche generali per la regolamentazione dell’installazione degli impianti di fognatura e depurazione” l’area di rispetto del depuratore costituisce vincolo d’inedificabilità assoluta, ad eccezione di strade, piste ciclopedonali e impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio della autorità sanitaria non venga riconosciuto incompatibile con il contiguo depuratore.

In tale zona sono incentivati interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale mediante la messa a dimora di essenze autoctone.

23.2 Gli edifici esistenti nella fascia di rispetto del depuratore possono essere assoggettati agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione.

23.3 La fascia di rispetto del depuratore è pari a 100,00 ml.

23.4 Le aree comprese in essa possono essere computate ai fini del calcolo dell’edificabilità consentita nelle zone agricole.

Capitolo 24: **Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto**

24.1 Le aree comprese nella fascia di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero, salvaguardando le distanze minime di legge dagli edifici circostanti.

24.2 Interventi ammessi

Sono ammesse le opere inerenti alle diverse forme consuetudinarie di sepoltura (fosse nel terreno, colombari, cappelle, ecc.) nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto.

Sono inoltre ammesse; nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, chioschi a titolo provvisorio per le attività di servizio al cimitero, piantumazione e sistemazioni a verde, opere di urbanizzazione dell'attività agricola.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno potrà concedere che in tale zona vengano posizionati tralicci ed antenne per la telefonia nonché cabine elettriche.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) primo comma, articolo 3 del D.P.R 06.06.2001 n°380.

24.3 L'amministrazione comunale potrà autorizzare diverse utilizzazioni previo espresso assenso dalla A.T.S. preposta alla tutela del vincolo di rispetto cimiteriale, qualora di propria competenza, dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle vigenti leggi e norme in materia di rispetto e salvaguardie.

24.4 Modalità d'attuazione

Gli interventi in tale zona sono attuabili tramite atti abilitativi in materia edilizia.

24.5 Prescrizioni particolari

24.5.1 Le zone di rispetto debbono essere mantenute in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con l'assoluto divieto di realizzare depositi di materiali, discariche di rifiuti, etc.

24.5.2 Le aree comprese in esse possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

Capitolo 25: **Elettrodotti ed impianti elettrici - Zone di rispetto elettrodotti**

25.1 Elettrodotti

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale o il richiedente il titolo abilitativo devono richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le

indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

25.2 Cabine di trasformazione dell'Energia Elettrica (E.E.)

In sede di rilascio o presentazione di atti abilitativi in materia edilizia per Cabine di trasformazione di E.E. si applicheranno le seguenti disposizioni:

- ✓ la cabina elettrica non viene computata né come Slp né come superficie coperta;
- ✓ la cabina elettrica può essere costruita in fascia di rispetto stradale e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale nella fascia di rispetto cimiteriale.

25.3 Opere per la trasformazione e la distribuzione dell'E.E. nei P.A:

Il soggetto attuatore dovrà rispettare quanto disposto in merito alle Opere di Urbanizzazione (O.U.) dalla circolare del Ministero dei LL.PP Direzione Gen. Urb. Del 13.01.1970 n°227. Conseguentemente dovrà concordare con l'E.N.E.L. la dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'E.E. e delle eventuali cabine di trasformazione.

Capitolo 26: **Oleodotti – Zone di rispetto oleodotti**

26.1 La zona di rispetto dell'oleodotto è l'area posta attorno all'oleodotto principale.

26.2 Tale fascia ai sensi del D.M. 28.04.2008, ha un estensione pari a 15,00 m. a partire dall'asse della condotta e salvo diversa indicazione dell'ente proprietario dello stesso.

26.3 Nella suddetta fascia di rispetto non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi, possono essere realizzati solo manufatti al servizio dell'oleodotto. Sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al PGT, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

Capitolo 27: **Tutela dei pozzi di acqua idropotabile**

27.1 Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

27.2 Sulle tavole di progetto sono individuate le zone di rispetto dei pozzi pubblici per usi idropotabili di cui al D.P.R. 24.05.1988 n.236 ed al D.M. 26.03.1991 contenente "Norme tecniche di prima attuazione del D.P.R. 236/88".

Il limite delle zone di rispetto è determinato mediante metodo geometrico e idrogeologico.

27.3 All'interno delle zone di tutela assoluta (Z.T.A.) definite da un cerchio con raggio di 10 m, misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, sono ammesse solo le opere di captazione ed infrastrutturazioni di servizio necessarie per la funzionalità dello stesso.

27.4 L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

27.5 All'interno della Zona di Rispetto (Z.R.), definita da un cerchio con raggio di 200 m misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, ai sensi del D. Lgs. 152/2006, sono vietati tutti gli interventi preclusi dallo stesso nonché dalla DGR 07/12693/2006, e ogni altro intervento od uso che possa causare danni e inquinamento del sottosuolo della falda.

Ogni intervento è subordinato, ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento stesso con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi.

27.6 I collettori fognari ricadenti entro le zone di rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.

27.7 La zona di rispetto decadrà automaticamente qualora i competenti Enti provvederanno con apposito decreto ad eliminare o modificare la relativa fascia di salvaguardia.

Capitolo 28: Norme volte alla tutela dell'ambiente, alle verifiche di compatibilità ambientale degli interventi, classi di fattibilità di natura geologica e relative prescrizioni.

Stralcio dell'allegato 2 " STUDIO GEOLOGICO – Norme di attuazione" del Piano delle Regole

28.1 *Art.1 - Prescrizioni generali.*

Quando si passa ai progetti esecutivi di edificazione di edifici o infrastrutture, per questi ultimi come indicato al successivo Articolo 2, il rilascio dei Permessi di Costruire o accettazione delle D.I.A. deve essere subordinato alla presentazione della specifica relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008 (*Norme tecniche per le costruzioni*) D.M. LL.PP. del 11/03/88 e Circ. Min. LL.PP. n° 30483 del 24 Novembre 1988 (*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*), D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987 (*Norme tecniche per la progettazione, esecuzione collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento*), Legge 109/94 e successive modificazioni, D.P.R. n° 554 del 21/12/1999 e delle leggi e dei regolamenti della Regione Lombardia. Pertanto, congiuntamente alla richiesta di Permesso di Costruire o presentazione D.I.A. si dovrà produrre specifica relazione geologica e geotecnica (*voto del Consiglio Superiore dei LL.PP: n° 61 del 24 Febbraio 1983*) nella quale uno o più professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geologiche, geomorfologiche, geognostiche e geotecniche, certifichino la stabilità del complesso terreno/fondazione e quindi l'idoneità dell'area prescelta per la nuova costruzione. Lo studio geologico e geotecnico sarà rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area e dovrà definire tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e alle condizioni

geostatiche e morfologiche locali. In generale si dovrà valutare principalmente:

- ✓ la stabilità locale del terreno rapportata al tipo e all'entità dell'intervento;
- ✓ l'alterazione dei regimi delle acque superficiali e sotterranee;
- ✓ le modalità di scarico delle acque bianche e nere;
- ✓ le modalità di esecuzione di scavi e movimenti terra, opere di sostegno e dei drenaggio.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio o la presentazione della D.I.A., ovvero la validazione del progetto nella fattispecie di opere pubbliche relativo agli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia, attuata mediante la demolizione e ricostruzione è subordinato alla presentazione di una relazione geologica e geotecnica o di una dichiarazione/certificazione a firma di un geologo iscritto all'Ordine dei Geologi. La documentazione geologica/geotecnica prevista per ogni singola classe di fattibilità dovrà pertanto essere presentata all'atto della richiesta del Permesso di Costruire, alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA) o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) essendo parte integrante degli atti progettuali (art.52 del DPR 380/2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia"*) e, considerato che esso rappresenta un dato essenziale per definire la fattibilità dell'opera, dovrà fare riferimento ad un livello di progettazione definitivo.

<u>La progettazione architettonica e strutturale di ogni intervento edilizio dovrà fare riferimento ai risultati e ai criteri tecnico-costruttivi indicati nella relazione geologica e geotecnica</u>. Per particolari opere o interventi da realizzarsi in zone sottoposte a vincoli ambientali dovrà essere inoltre prodotta una specifica relazione geologica come indicato nella Sezione I delle Delibera della Giunta Regionale del 25 luglio 1997 n° 6/30194 *"Deleghe della Regione agli enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della legge regionale 9 giugno 1997, n° 18"*. (...) Si ricorda che <u>le</u>

concessioni edilizie rilasciate in mancanza della documentazione richiesta dal D.M. 14/01/2008 sono illegittime e pertanto possono essere impugnate davanti al T.A.R. da terzi interessati.

(...)

28.2 *Art. 2 – Prescrizioni per ogni singola classe di edificabilità individuata nell'azzonamento generale a scala 1:10.000*

La Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, sviluppata sia alla scala 1:10.000 che alla scala 1:5.000 su base derivata da rilievo aerofotogrammetrico, è il risultato della valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri dell'area comunale.

Nella carta viene espressa la fattibilità delle scelte urbanistiche in termini geologici individuando 4 classi, ulteriormente suddivise in funzione della tipologia di rischio/fattibilità. Dette classi (evidenziate nella specifica cartografia) derivano dal riconoscimento di limitazioni di natura geologica (meglio definite nello studio geologico del 2003 a firma dello scrivente, già approvato dalla Regione Lombardia) e dai vincoli territoriali sovraordinati.

La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi e alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, nonché alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto o quiescenti.

In fase di aggiornamento, inoltre, è emerso uno scenario di Pericolosità Sismica Locale "Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" per tutto il territorio comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quello di una amplificazione litologica. Al mosaico della fattibilità, pertanto, sono state sovrapposte, con apposito retino, le aree soggette ad amplificazione sismica desunte dall'analisi specifica.

Considerata la bassa intensità dei terremoti di riferimento per l'area comunale e la relativa distanza epicentrale, nella definizione dello

scenario di pericolosità sismica locale si è ritenuto poco probabile che il terreno possa risentire di fenomeni di liquefazione o addensamento. Tale possibilità (scenario di pericolosità sismica locale Z2 “zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti quali riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale”) andrà analizzata in fase di pianificazione e/o progettazione di strutture classificate dal D.d.u.o. n.19904/03 della Regione Lombardia sulla base dei risultati delle indagini sui terreni da eseguirsi ai sensi del D.M. 14.01.2008 e s.m.i..

28.2.1 **CLASSE 2** - **Edificabilità con modeste limitazioni**

Classe 2A – Modeste limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato

Sono inserite in classe 2 le aree per le quali sono state riscontrate modeste limitazioni derivanti dalla presenza di coperture limoso-argillose di modeste proprietà geotecniche e spessore metrico le quali, caratterizzate da una ridotta permeabilità, rendono talora difficoltoso il drenaggio e lo smaltimento delle acque superficiali.

Per queste aree, nel caso di interventi edilizi ed urbanistici, ad integrazione di quanto già previsto dagli artt. 1 e 2, sarà necessario:

1. prevedere il corretto smaltimento delle acque meteoriche;
2. valutare le possibili interazioni tra acque di superficie e sedime di fondazione, rammentando come l’eventuale ristagno di acqua meteorica possa contribuire a un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

CLASSE 2B – Acquifero in condizioni di alta vulnerabilità

Considerati i generali indici di vulnerabilità intrinseca del primo acquifero definiti dallo studio del territorio, allo scopo di tutelare le acque sotterranee da possibili contaminazioni o alterazioni qualitative, qualsiasi intervento che possa costituire una sorgente di inquinamento (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, gli impianti di

depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) dovrà essere preceduto da uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività in progetto, prevedendo soluzioni finalizzate a prevenire o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea in relazione anche ai suoi potenziali utilizzi.

28.2.2 CLASSE 3 - Edificabilità con consistenti limitazioni

CLASSE 3A - Scarpate morfologiche

La classe 3 si applica alle scarpate morfologiche riconosciute in carta di sintesi (indipendentemente dalla loro altezza) in quanto elementi costitutivi del paesaggio; la limitazione relativa alle scarpate interessa anche una fascia estesa per una profondità di 10 m esternamente al ciglio del terrazzo ed al piede delle scarpate stesse. Sulle scarpate morfologiche e all'interno di tali fasce:

1. In conformità a quanto previsto dal P.T.C.P., non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici del territorio.
2. Non sono ammessi interventi di urbanizzazione mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.
3. Sono vietati gli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di pescicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali

della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche locali, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal P.T.C.P. (Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali").

4. Considerato il rischio insito nelle possibili interazioni con il lineamento morfologico, qualsiasi intervento edilizio e/o di urbanizzazione, purché compatibile con i vigenti Regolamenti e con le disposizioni di cui ai precedenti commi, dovrà essere preceduto da specifico studio geologico e geotecnico di fattibilità in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del Permesso di Costruire (l.r. 12/05, art. 38) o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività (l.r. 12/05, art. 41).

28.2.3 **CLASSE 4 - Edificabilità con gravi limitazioni**

CLASSE 4A- Reticolo idrografico

Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico, relative opere idrauliche e fasce di rispetto estese dalla sommità di ciascuna sponda secondo specifica disciplina, sui quali vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 368/1904, R.D. n. 523/1904 e s.m.i.).

28.3 *Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici (Studio del Reticolo Idrico Minore)*

28.3.1. La polizia idraulica è regolamentata dalla L. 2248/1865 allegato F e dal R.D. 523 del 25.07.1904, integrata dalle disposizione del D.Lgs. 152/99 (art. 41) confermate nel D.Lgs.152/06 all'art. 115, dalle Norme di Attuazione del P.A.I., dalla L. 37/94, dal R.D.L. 1338/36 e ss.mm.ii., nonché dalle delibere regionali emanate in materia (dd.gg.rr. n. 7868/2002 e 13950/2003 e s.m.i.). Gli interventi e le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corsi d'acqua, in particolare, sono disciplinata dalle seguenti norme:

a. per i fiumi, i torrenti, i rivi, i colatori pubblici e i canali di proprietà demaniale vige la disciplina prevista dal R.D. 25 luglio 1904 n. 523 e s.m.i. e, in particolare, dagli artt.59 (argini ed opere idrauliche), 95 e 96 (attività vietate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici), 97 e 98 (attività consentite all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, previa autorizzazione);
b. oltre alle norme dettate dal T.U. n. 523/1904 e s.m.i., per le fasce del Fiume Po previste dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) vigono le norme del Piano specifico, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001;
c. per i canali e le opere di bonifica di cui all'elenco 2 dell'art. 2 (reticolo di competenza del Consorzio Dugali) e all'elenco 3 dell'art. 2 (reticolo di competenza del Consorzio di Bonifica Navarolo) , non rientranti nelle tipologie sopra specificate, vige la norma prevista dal Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n. 3 e dagli artt. 133 (attività vietate all'interno delle fasce di rispetto delle opere di bonifica e loro pertinenze), 134 e 135 (attività consentite all'interno delle fasce di rispetto delle opere di bonifica e loro pertinenze, previa autorizzazione), 138 (nulla osta idraulico) del titolo VI del R.D. 8

maggio 1904 n. 368 e s.m.i., con portata residuale rispetto al R.D. 523/1904;

d. per il reticolo di cui all'elenco 4 dell'art. 2 (reticolo minore di competenza comunale) vige la disciplina prevista dal R.D. 523/1904 e s.m.i. e, ad integrazione e parziale deroga, dal presente Regolamento di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corsi d'acqua.

28.3.2. Le fasce di rispetto si sviluppano su tutti i corpi idrici di cui agli elenchi dell'art. 2 (per i quali è stato riconosciuto un primario ruolo idraulico) e valgono, così come le attività vietate e quelle consentite previa autorizzazione e concessione, anche per i tratti in cui i corsi d'acqua sono tombinati.

Nel calcolo delle fasce di rispetto, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.

Per i tratti tombinati, lo scopo della fascia di rispetto è quello di consentire gli interventi di manutenzione: le distanze, in questo caso, devono essere misurate dalla parete esterna in pianta del manufatto che costituisce il tombotto o la copertura; nel caso in cui tale manufatto sia ricompreso entro l'area demaniale di un corso d'acqua, tale distanza va comunque sempre calcolata dal confine catastale indicato in mappa.

Ai sensi dell'art. 96 del T.U. n. 523/1904, le fasce di rispetto sui fiumi, i rivi, i colatori pubblici e i canali di proprietà demaniale interessano l'alveo, le sponde e gli argini e sono calcolate a partire dalla sponda o dal piede del rilevato arginale in metri quattro (all'interno dei quali sono vietati la movimentazione di terreno e la messa a dimore di essenze arboree ed arbustive) ed in metri dieci (all'interno dei quali le attività vietate e quelle consentite sono disciplinate da specifica normativa).

Oltre alle fasce previste dal T.U. n. 523/1904, per il Fiume Po vigono le fasce del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, individuate

ed assoggettate a specifica disciplina secondo quanto previsto dal P.A.I..

Ai sensi del R.D. 368/1904 e s.m.i. e del Regolamento di Polizia Idraulica Consorziale, per il reticolo idrico di competenza del Consorzio Dugali di cui all'elenco 2 dell'art. 2, le fasce di rispetto sono calcolate in misura di 4 e 10 m (secondo quanto previsto dall'art. 133 del R.D. 368/1904 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n. 3), all'interno delle quali qualsiasi attività è disciplinata dal Regolamento Consorziale e soggetta ad autorizzazione del Consorzio stesso;

Per il reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Navarolo di cui all'elenco 3 dell'art. 2, le fasce di rispetto sono calcolate in misura variabile secondo la tipologia di intervento previsto e/o l'importanza del corso d'acqua secondo quanto previsto dall'art. 133 del R.D. 368/1904 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n. 3; all'interno di suddette fasce qualsiasi attività è soggetta ad autorizzazione del Consorzio stesso; Su tutto il reticolo idrico di competenza comunale di cui all'elenco 4 dell'art. 2 vigono le stesse fasce di rispetto previste dall'art. 96 (stabilite in 4 e 10 m) del T.U. n. 523/1904, senza deroga alcuna.

28.4 *Tutela degli orli di scarpata*

28.4.1. Vicino all'abitato di Pugnolo, così come evidenziato nella planimetria della Carta delle Tutele e delle Salvaguardie del P.T.C.P., sono presenti degli orli di scarpata principali, che trattandosi di emergenze morfologico - naturalistiche costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico.

28.4.2. Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino in modo inaccettabile i caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Non sono ammissibili interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 mt in entrambe le direzioni dell'orlo di

tali scarpate. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento funzionale.

Gli eventuali ampliamenti dovranno svilupparsi nella direzione opposta all'orlo della scarpata.

Capitolo 29: **Zone boscate e filari alberati**

29.1 Sono considerati bosco:

- ✓ le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui essi sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri;
- ✓ i rimboschimenti e gli imboschimenti;
- ✓ le aree già boscate, prive di coperture arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Sono assimilati a bosco:

- ✓ i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
- ✓ le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi;
- ✓ le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale ed i corsi d'acqua minori non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

Non sono considerati bosco:

- ✓ gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;
- ✓ i filari arborei, parchi urbani ed i giardini;

- ✓ gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale ed i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;
- ✓ le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale;

La colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni non boscati dà origine a bosco solo quando il processo è in atto da almeno cinque anni.

29.2 Le superfici boscate sono assoggettate ai disposto del D.lgs 227/2001, Legge Regione Lombardia 27/2004, D.lgs 42/2004, Legge Regione Lombardia 31/2008, Regolamento Regionale n. 5/2007 e loro circolari applicative. Si precisa inoltre che nelle presenti norme vengono recepite integralmente i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 07.12.2011.

29.3 Qualsiasi tipo di intervento sul patrimonio boschivo, così come individuato dalla L.R. n.31/2008, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Provinciale in qualità di ente forestale competente per territorio, così come individuata nella sopracitata legge.

29.4 Tutte le formazioni vegetali sottoposte a vincolo paesaggistico forestale, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 227/01, per la loro attuazione, dovranno fare riferimento alle indicazioni del D.Lgs. 42/2004.

29.5 L'autorità competente in materia forestale è l'Amministrazione Provinciale per le aree esterne ai parchi, mentre per i territori inclusi nei parchi la competenza è dell'ente parco. La trasformazione del bosco è assentibile attraverso il rilascio dell'autorizzazione prevista dall'art. 43 della Legge Regionale n. 31/2008 nei limiti e con le modalità previste nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 164 del 07.12.2011

29.6 I filari di alberi individuati dal PTCP debbono essere di norma salvaguardati.

29.7 Si rimanda ad un apposito regolamento comunale del verde la normativa per la conservazione, gestione, sviluppo e tutela ambientale ed ecologica.

Capitolo 30: **Beni di interesse paesaggistico – ambientale**

30.1 In applicazione del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ed in conformità dell'art. 142 risultano assoggettati a specifica tutela:

a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
e. i ghiacciai e i circhi glaciali;
f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227;
h. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
i. le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n.448;
j. i vulcani;
k. le zone di interesse archeologico.

30.2 La disposizione di cui al comma 1, lettere a., b., c., d., e., g., h., j., k., non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrali ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n.865.

30.3 Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.

Capitolo 31: **Beni di interesse storico – artistico**

31.1 Risultano assoggettati a vincolo ai sensi delle Leggi 1089 e 1497 del 1939 nonché ai sensi del D.Lgs 42/2004 i seguenti beni d'interesse storico – artistico:

- ✓ Chiesa parrocchiale S. Maria Assunta;
- ✓ Chiesa SS Pietro e Paolo ;
- ✓ Oratorio S. Rita;
- ✓ Oratorio S. Giuseppe;
- ✓ Oratorio della Concezione;
- ✓ Palazzo Ugolani Dati;
- ✓ Chiesa S. Giovanni Battista.

Ogni intervento su tali immobili necessita della preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Belle Arti e del Paesaggio.

Capitolo 32: **Tutela e supporto del verde**

32.1 I progetti di nuove attrezzature e fabbricati da realizzare ex novo o in sostituzione di altri esistenti, debbono comprendere almeno un elaborato a firma di tecnico qualificato e abilitato all'esercizio della professione relativo alla sistemazione ambientale.
Esso deve contenere una puntuale indicazione di tutte le superfici permeabili, con le relative destinazioni (prati giardini aiuole ecc.), le essenze arboree ed arbustive esistenti e di quelle di cui se ne prevede la piantumazione.

32.2 E' prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Qualora ricorra l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero analogo di essenze della stessa specie o di specie autoctona; in alternativa l'Amministrazione Comunale ne può chiedere la monetizzazione le somme introitate dovranno essere impegnate per la riqualificazione del verde nell'ambito del territorio comunale.

32.3 Sono assoggettati ai disposti della L.R. 8/1976 e successive modificazioni, ovvero tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 i seguenti popolamenti arborei:

a. I soprasuoli arborei di superficie maggiore di 2000 m2.
b. I soprasuoli arborei di superficie minore di 2000 m2, ma di larghezza maggiore di 25 m posti almeno di 100 m da boschi propriamente detti.
c. I soprasuoli arborei con andamento longitudinale (fasce alberate) purché aventi almeno per un tratto le caratteristiche di bosco.

d. I soprasuoli costituiti a specie arboree o arbustive colonizzatrici di età media uguale o superiore a 3 anni, formatasi su terreni destinati ad altra qualità di coltura.

Capitolo 33: **Disciplina bacini idrici di nuova escavazione alimentati dalla falda idrica per l'allevamento ittico e la pesca sportiva**

33.1 La formazione di nuovi scarichi di acqua è soggetta all'autorizzazione regionale come da Delibera di Giunta Regionale 30 dicembre 2008 n.8/8830 che regolamenta la realizzazione dei bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini assimilabili, per morfologia e modalità di esecuzione.

I suddetto bacini idrici devono essere realizzati ad una distanza di ml 500,00 da qualsiasi edificio adibito ad abitazione fatte salve quelle eventualmente annesse all'attività.

33.2 Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici destinati ad ospitare impianti di allevamento ittico per i quali l'attività di acquacoltura soddisfa le condizioni di cui al punto 1, art.2 della L.102/92 e che rispondono ai seguenti requisiti:

a. siano di regola isolati dalle falde idriche. Gli allevamenti alimentati dalle falde idriche sono da ritenersi autorizzabili esclusivamente nei laghi di cava esistenti o in quelli previsti dal Piano provinciale delle cave;
b. utilizzino specie autoctone o, se alloctone, di cui si dimostrata l'impossibilità di acclimatazione in ambiente naturale o che adottino tecniche che impediscano, anche in occasione di eventi straordinari, l'immissione accidentale in natura di esemplari appartenenti alle specie allevate;
c. prevedano un impianto di monitoraggio in continuo delle qualità delle acque e, per gli allevamenti collocati nei bacini di cava, del livello freatimetrico.

33.3 Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati ad ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva tutti quegli impianti che rispondono alla normativa stabilita nel DGR 08/8830/2008 e che:

a. interessino esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia per quanto attiene la sagomatura delle sponde sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo da non contrastare con le linee salienti del paesaggio planiziale cremonese;
b. non devono essere superiori a 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
c. prevedano, quale intervento compensativo su superficie almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse.

33.4 I bacini idrici per l'itticoltura, irrigazione e pesca sportiva e gli altri bacini assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione che comportano lo scavo e la commercializzazione dei materiali estratti, rientrano nel campo di applicazione della verifica di assoggettabilità alla valutazione d'impatto ambientale, ai sensi della normativa vigente in materia.

33.5 In tali bacini debbono essere impiegate solo specie ittiche autoctone.

Capitolo 34: **Componente sismica**

34.1 Il comune di Cella Dati è classificato in zona sismica 3 (D.G.R. n°x/2129 del 11.07.2014). Relativamente a qualsivoglia intervento edilizio si dovranno applicare i disposti del D.M. 14.01.2008, L.R. Lombardia N°33 del 12.10.2015 e D.G.R. Lombardia del 30.03.2016 N°X/5001.

Capitolo 35: **Rete Ecologica Regionale**

35.1 La Regione Lombardia ha istituito la *Rete Ecologica Regionale (RER)* riconosciuta dal Piano Territoriale Regionale (PTR) come infrastrutture prioritaria e strumento di indirizzo per la pianificazione regionale e locale, approvandola nel suo disegno definitivo con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009 della Giunta Regionale.

La RER si basa sul concetto di polifunzionalità rappresentando in questo modo il prioritario strumento regionale per la difesa della biodiversità e al contempo per la fornitura di servizi eco-sistemici in piena coerenza con gli obiettivi espressi dalla Strategia europea per la biodiversità.

La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T. comunali; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

Il documento *"Rete Ecologica Regionale*", nella sua ultima revisione del 2010, illustra la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, descrivendo il territorio lombardo, suddiviso in settori, attraverso una carta in scala 1:25.000 ed una scheda descrittiva ed orientativa ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica.

Il documento contiene al suo intero una parte dedicata alla pianificazione locale *"Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali"* che fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la

concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

35.2 Descrizione generale

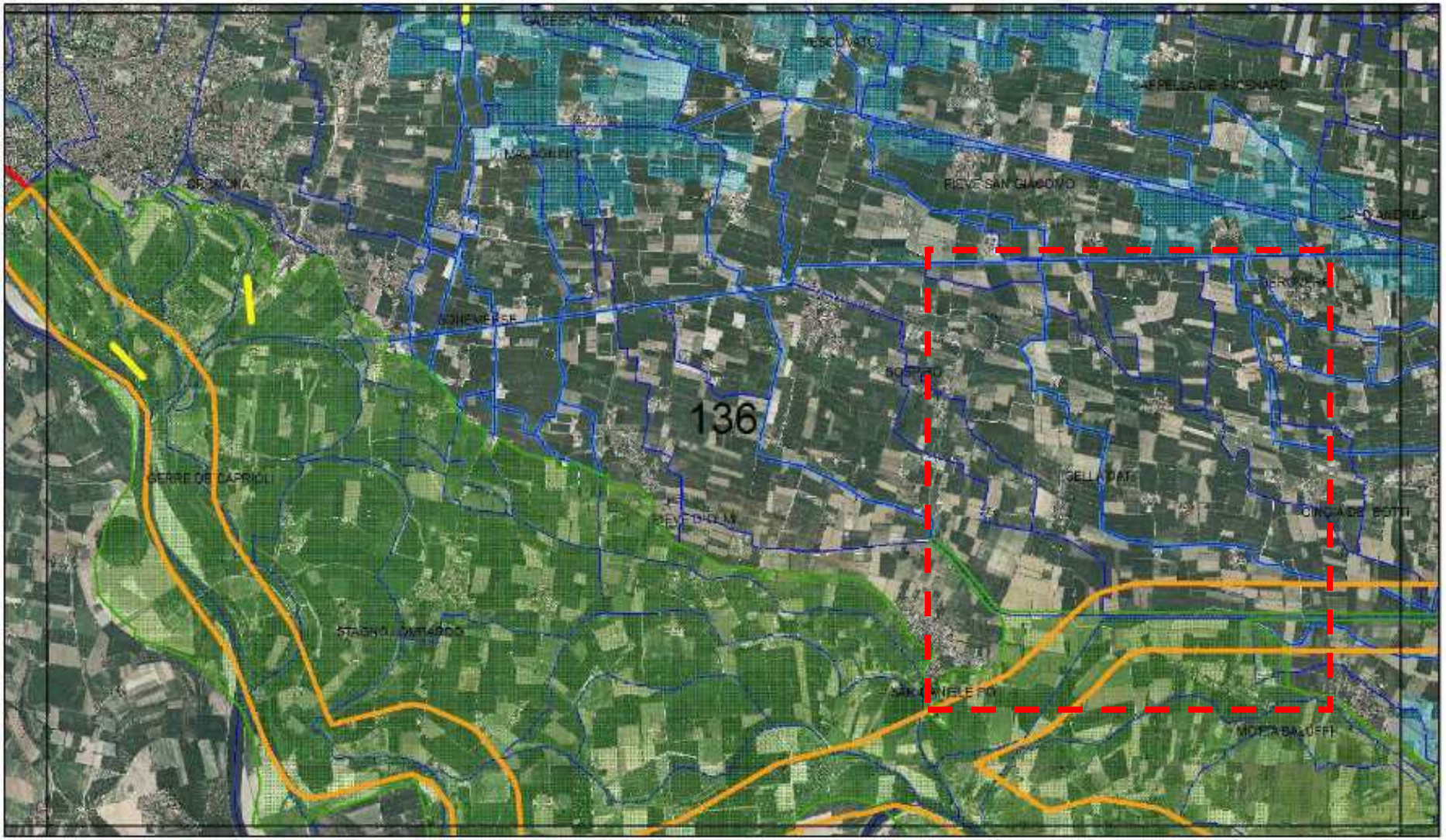
Il comune di Cella Dati rientra nel settore n. 136 'Po di San Daniele Po', di cui si riporta uno stralcio e una sintesi descrittiva.
L'area comprende un ampio tratto di pianura, a cavallo tra le provincie di Cremona e Mantova; le aree a maggiore naturalità ricadono nella parte MERIDIONALE. Lungo il fiume Po, di grandissima rilevanza risultano in particolare le aree che comprendono la Riserva Regionale Bosco Ronchetti" e la "Riserva regionale Lanca di Gerole".
Buona parte di tale tratto della golena del Po è tutelato da due Plis, denominati Parco del Po e del Morbasco e Parco della Golena del Po.

35.3 Elementi di tutela e della Rete Ecologica

Nella seguente tabella sono riportati gli elementi di tutela e della RER che interessano il settore 136 (in grassetto sono evidenziati gli elementi che insistono sul territorio comunale di Cella Dati:

ELEMENTI DI TUTELA	
Siti di Importanza Comunitaria	**SIC IT20A0013 "Lanca di Gerole"**
Zone di Protezione Speciale	**ZPS IT20A0401 "Riserva Regionale Bosco Ronchetti"** **ZPS IT20A0402 "Riserva regionale Lanca di Gerole"**
ELEMENTI DELLA RER	
Corridoi primari	Fiume Serio
	Fiume Chiese
	Canale Acque Alte
Elementi di primo livello	12 Fiume Oglio
	18 Fiume Chiese e colline di Montichiari
	25 Fiume Po
Elementi di secondo livello (Aree importanti per la	

biodiversità)	**FV68 Canali del Cremonese (in particolare il Canale Acque Alte)**
Elementi di secondo livello (Altri elementi)	Aree agricole tra Scandolara Ravara e Motta Baluffi
	Aree agricole tra fiume Oglio e il Canale Dugale Delmona
	Dugale Delmona (importante funzione di connessione ecologica)
	Reticolo idrografico secondario (importante funzione di connessione ecologica)



dicembre 2009

N

1:75.000

Base cartografica:

Ortofoto 2003
Compagnia Generale
di Riprese Aeree
e banche dati prodotte
da Regione Lombardia -
Infrastruttura per
l'Informazione Territoriale

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni

RegioneLombardia
Qualità dell'Ambiente

35.4 Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale

Per le indicazioni generali vedi:

- ✓ Piano Territoriale Regionale (PTR) adottato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e approvato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;
- ✓ Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009, n. 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi dei settori Alpi e Prealpi";
- ✓ Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- ✓ verso S e W con il fiume Po;
- ✓ verso N con i fiumi Oglio e Chiese;
- ✓ verso E con i fiumi Oglio, tramite le basse di Spineda.

35.4.1 Elementi primari e di secondo livello

25 Fiume Po - Ambienti acquatici:

- ✓ definizione di coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodo di magra;
- ✓ ripristino di zone umide laterali;
- ✓ mantenimento delle aree di esondazione;
- ✓ mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni);
- ✓ mantenimento delle fasce tampone;
- ✓ eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci);
- ✓ mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi;

- ✓ interventi di contenimento ed eradicazione delle specie alloctone (es. Nutria, pesci alloctoni);
- ✓ riapertura/ ampliamento di "chiari" soggetti a naturale/ artificiale interrimento;
- ✓ conservazione degli ambienti perifluviali quali bodri, lanche, sabbioni, ghiareti, isole fluviali, boschi ripariali più o meno igrofili tipo saliceti, alnete, ecc..

25 Fiume Po - Boschi:

- ✓ mantenimento della disetaneità del bosco;
- ✓ mantenimento delle piante vetuste;
- ✓ creazione di cataste di legna;
- ✓ conservazione della lettiera;
- ✓ prevenzione degli incendi;
- ✓ disincentivare la pratica dei rimboschimenti con specie alloctone;
- ✓ incentivare rimboschimenti con specie autoctone, a ripristino della fasce boscate ripariali;
- ✓ conservazione di grandi alberi;
- ✓ creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone).

Ganglio "Po di Bosco Ronchetti"; 25 Fiume Po; Aree agricole a NE di Cremona; Aree agricole tra Oglio e Dugale Delmona; Dugale Delmona - Ambienti agricoli:

- ✓ incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica;
- ✓ incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.;
- ✓ mantenimento dei prati stabili polifiti;
- ✓ incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili;
- ✓ mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone;

- ✓ mantenimento delle piante vetuste;
- ✓ incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato;
- ✓ creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli tramite: incentivazione del mantenimento dei bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza), gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set- aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto;
- ✓ incentivazione delle pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica;
- ✓ capitozzatura dei filari;
- ✓ incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica;
- ✓ creazione di piccole zone umide naturali su terreni ritirati dalla produzione grazie alle misure agroambientali contenute nei PSR;
- ✓ mantenimento delle stoppie nella stagione invernale.

Aree urbane:

- ✓ mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chirotteri;
- ✓ adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici.

35.4.2 Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

- ✓ ***Superfici urbanizzate:***
  favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

- ✓ ***Infrastrutture lineari:***
  prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con l’area sorgente principale costituita dal fiume Po.

35. 5 Criticità

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

- ✓ ***Infrastrutture lineari**:*

In termini di connettività ecologica, l’intero settore è frammentato dalle strade principali che lo attraversano, in particolare in particolare l’autostrada A21 e la statale n. 10.

- ✓ ***Urbanizzato***:

area a chiara vocazione agricola, con moderato livello di urbanizzazione, con l’eccezione della città di Cremona, nell’angolo nord-occidentale del settore.

- ✓ ***Cave, discariche e altre aree degradate:***

Presenza di cave lungo l’asta del fiume Po.

Indispensabile il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

Capitolo 36: **Rete Ecologica Provinciale**

36.1 Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale di primo e di secondo livello e sino all'intorno per una distanza di 20 m non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione delle opere di urbanizzazione primaria e, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, esclusa demolizione e ricostruzione, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione.

Le disposizioni del presente capitolo sono integrate da quanto disciplinato dall'art. 16.7 della normativa del P.T.C.P..

Capitolo 37: **Rete Ecologica Comunale**

37.1 Per la Rete Ecologica Comunale (REC), individuata con apposito segno grafico sulle tavole 3a e 3b del Piano dei Servizi, si adottano le prescrizioni della Rete Ecologica Regionale (RER) espresse nel Capitolo 35, Parte IV e della Rete Ecologica Provinciale (REP) espresse nel Capitolo 36, Parte IV.

37.2 La REC è composta da una rete di connessioni minori che si pongono come obbiettivo il collegamento dei vari sistemi verdi che compongono la REP e la RER.

Tali connessioni vanno individuate come specifici progetti di dettaglio che tengano conto di tutti gli aspetti paesistico- ambientali che caratterizzano il territorio.

Tali progetti devono prevedere il ripristino ambientale dei filari alberati e la progettazione di aree di sosta e di percorrimento compatibilmente con il contesto territoriale.

Ogni progetto dovrà essere corredato da un piano di gestione ambientale così come previsto dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare - Decreto Ministeriale 11 gennaio 2017, che prevede anche opere per facilitarne la futura manutenzione e gestione.

Capitolo 38: **Aree a rischio archeologico**

38.1 Le aree a rischio archeologico sono le seguenti:

Località	**Ritrovamento**
Palazzine di Via Fiorino Soldi	NR
Via Per Pieve San Giacomo	NR
Via Per Pieve San Giacomo	NR
Via Per Pieve San Giacomo	Ceramiche, lapideo, ossa,corno
Cascina Torretta	NR

Tutti gli interventi edilizi e comunque di trasformazione dei luoghi comportanti scavi debbono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Capitolo 39: **Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi**

39.1 L'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, subordinare l'approvazione dei Piani o Programmi Attuativi e di altri progetti riguardanti interventi di rilevante impatto sul territorio e ambiente ad una verifica di compatibilità urbanistico -ambientale degli stessi.

39.2 La verifica dovrà in particolare valere al fine di:

a. individuare eventuali interventi di bonifica
b. garantire le necessarie condizioni di salubrità dell'ambito interessato dall'intervento e delle aree circostanti
c. promuovere l'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto in cui l'ambito ricade, perseguendo obiettivi di riqualificazione urbana, di tutela dell'ambiente e del territorio agricolo

In particolare dovranno essere oggetto dell'indagine occorrente ai fini della suddetta verifica, i valori ambientali, la qualità dell'aria, del suolo e dell'acqua, il rumore ambientale e le relazioni dell'ambito con le aree circostanti e con la zona (urbana o meno) in cui esso risulta compreso.

39.3 Le risultanze di tale verifica, dovranno essere esposte in una relazione che dovrà essere parte del Piano o Programma Attuativo o comunque dei progetti di opere rilevanti.

39.4 Alla luce delle risultanze della suddetta verifica – la cui completezza verrà accertata dall'Amministrazione Comunale la quale potrà riscontrare l'esigenza di integrazioni delle analisi e di eventuali approfondimenti – verrà, all'occorrenza, richiesto agli interessati di assumere, con le convenzioni relative all'attuazione dei Piani o Programmi urbanistici attuativi, o comunque con apposite convenzioni nel caso di progetti non assoggettati ai medesimi, le obbligazioni necessarie per soddisfare tutte le esigenze ai fini di compatibilità. Dette obbligazioni dovranno risultare accompagnate da idonee garanzie finanziarie, quali fidejussioni bancarie o assicurative.

39.5 Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia nonché le disposizioni statali e regionali emanate o che verranno emanate in recepimento delle Direttive comunitarie relative alla valutazione di impatto ambientale.

39.6 Le richieste di presentazione di titoli abilitativi in materia edilizia nei casi e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia debbono contenere la documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale di clima acustico. Sulle stesse il comune è tenuto ad acquisire il parere dell'A.R.P.A. previsto dalla L.R. 13/2001.
Le valutazioni previsionali di clima e di impatto acustico devono essere redatte nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla D.G.R. 7/8313/2002.

39.7 Nei casi di interventi di pianificazione urbanistica attuativa per i quali troverà applicazione la disciplina di legge relativa alla valutazione di impatto ambientale o alla Valutazione Ambientale Strategica, sarà da considerare assorbita dalla valutazione stessa la verifica di cui ai primi tre punti del presente articolo.

Capitolo 40: **Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare**

40.1 Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente Capitolo 39, Parte IV relativo a verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, l'Amministrazione Comunale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dai vari interventi assentibili con atti abilitativi in materia edilizia o previa approvazione di Piani o Programmi Urbanistici Attuativi, potrà chiedere che vengano promossi dagli operatori interessati verifiche finalizzate al loro superamento.

40.2 In tali ipotesi, alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e di quelle delle ulteriori verifiche eventualmente ritenute necessarie dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto agli operatori di promuovere le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, fidejussione bancaria o assicurativa, verrà negli indicati casi subordinata l'approvazione dei Piani o Programmi Urbanistici Attuativi o di rilascio/ accettazione dei titoli abilitativi edilizi imposti dalla legge.

40.3 I costi delle eventuali bonifiche delle aree posti a carico degli operatori e la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.

40.4 In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento, l'Amministrazione Comunale, prima o dopo la verifica, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

Vi sarà comunque l'obbligo di effettuare verifiche di compatibilità urbanistico ambientale e di salubrità delle aree da edificare in occasione di

trasformazioni che avvengano in corrispondenza di aree degradate o a riconversione di attività produttive dismesse, subordinando al loro esito positivo l'approvazione del Piano o Programma attuativo o Permessi di Costruire o comunque il rilascio o accettazione dei titoli abilitativi in materia edilizia.

Capitolo 41: **Disciplina di tutela acustica**

41.1 La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate dal vigente Piano di azzonamento acustico del territorio comunale di Cella Dati, approvato con Delibera C.C. n.8 del 29.05.2012.

Capitolo 42: Disciplina del Reticolo Idrico Minore (RIM)

(Redatto dal Dr. Geologo MARCO DAGUATI)

stralcio dell'elaborato "STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E REGOLAMENTO PER LE ATTIVITÀ DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE DEL DEMANIO IDRICO E DEL SUOLO IN FREGIO AI CORPI IDRICI – Regolamento"

42.1 TITOLO I: Disposizioni generali

(omissis)

42.2 TITOLO II: Reticolo idrico principale e reticolo idrico minore

42.2.1 Individuazione del reticolo idrico principale

Nel territorio comunale non sono presenti elementi del reticolo principale.

42.2.2 Individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale

Nel territorio comunale sono presenti i seguenti corsi d'acqua del reticolo idrico minore di competenza comunale:

Affluente della Persichella, Cavo Basso di Sospiro o Seriola, Dugale Balcario, Dugale Delmoncello, Dugale Delmoncina, Dugale Gambalone, Dugale Riglio Delmonazza, Roggia Persichella.

42.2.3 Art. 7 – Individuazione del reticolo idrico minore gestito dai Consorzi Irrigui

Nel territorio comunale è presente un corso d'acqua del reticolo idrico minore gestito dal Consorzio Irriguo Navarolo, trattasi del Canale Principale Irrigazione Isola Pescaroli – Casalmaggiore.

Sono presenti numerosi corsi di competenza del Consorzio Dugali:

Balcario, Balcario Vecchio, Bonetta Derovere, Bonetta ramo Cella, Gambalone, Impianto Cella – ramo Gurata, Impianto Cella – ramo Reboana, Ognissanti, Pugnola, Reboana, Riglio Vecchio, Riolo di Mezzo, San Daniele ramo Alto, San Marco, Sommi Talamazzi, Vidiceto

Tali corsi d'acqua, riportati nella tavola grafica, sono assoggettati alla tutela della polizia idraulica da parte dei Consorzi.

42.3 TITOLO III: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e definizione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione comunale

42.3.1 Individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Le fasce di rispetto si sviluppano su tutti i corpi idrici di cui agli elenchi dell'art. 2 (per i quali è stato riconosciuto un primario ruolo idraulico) e valgono, così come le attività vietate e quelle consentite previa autorizzazione e concessione(2), anche per i tratti in cui i corsi d'acqua sono tombinati.

Nel calcolo delle fasce di rispetto, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa (3).

Per i tratti tombinati, lo scopo della fascia di rispetto è quello di consentire gli interventi di manutenzione: le distanze, in questo caso, devono essere misurate dalla parete esterna in pianta del manufatto che costituisce il tombotto o la copertura; nel caso in cui tale manufatto sia ricompreso entro l'area demaniale di un corso d'acqua, tale distanza va comunque sempre calcolata dal confine catastale indicato in mappa.

Ai sensi dell'art. 96 del T.U. n. 523/1904, le fasce di rispetto sui fiumi, i rivi, i colatori pubblici e i canali di proprietà demaniale interessano l'alveo, le sponde e gli argini e sono calcolate a partire dalla sponda o dal piede del rilevato arginale in metri quattro (all'interno dei quali sono vietati la movimentazione di terreno e la messa a dimore di essenze arboree ed arbustive) ed in metri dieci (all'interno dei quali le attività vietate e quelle consentite sono disciplinate da specifica normativa).

Oltre alle fasce previste dal T.U. n. 523/1904, per il Fiume Po vigono le fasce del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, individuate ed assoggettate a specifica disciplina secondo quanto previsto dal P.A.I..

Ai sensi del R.D. 368/1904 e s.m.i. e del Regolamento di Polizia Idraulica Consorziale, per il reticolo idrico di competenza del Consorzio Dugali di cui all'elenco 2 dell'art. 2, le fasce di rispetto sono calcolate in misura di 4 e 10 m (secondo quanto previsto dall'art. 133 del R.D. 368/1904 e s.m.i. e dal

Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n. 3), all'interno delle quali qualsiasi attività è disciplinata dal Regolamento Consorziale e soggetta ad autorizzazione del Consorzio stesso;

Per il reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Navarolo di cui all'elenco 3 dell'art. 2, le fasce di rispetto sono calcolate in misura variabile secondo la tipologia di intervento previsto e/o l'importanza del corso d'acqua secondo quanto previsto dall'art. 133 del R.D. 368/1904 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n. 3; all'interno di suddette fasce qualsiasi attività è soggetta ad autorizzazione del Consorzio stesso;

Su tutto il reticolo idrico di competenza comunale di cui all'elenco 4 dell'art. 2 vigono le stesse fasce di rispetto previste dall'art. 96 (stabilite in 4 e 10 m) del T.U. n. 523/1904, senza deroga alcuna.

42.3.2 Attività vietate e consentite nella fasce di rispetto del reticolo idrico minore

Al fine di moderare le piene dei corsi d'acqua, è vietata l'occupazione e la riduzione delle fasce di rispetto (previste dall'art. 4 del Regolamento) e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua.

Limitatamente ai primi 4 m calcolati dal ciglio di sponda, sono vietate la movimentazione di terreno e le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e per gli impianti di rinaturalizzazione con specie autoctone o naturalizzate previsti da specifici piani o progetti, purché valutati compatibili con la stabilità delle sponda e con il regime del corso d'acqua di riferimento; in tal caso, gli interventi dovranno di norma rispondere a quanto previsto dal Quaderno di Ingegneria naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 ed essere corredati da adeguato piano di manutenzione.

Ai sensi dell'art. 96 del T.U. n. 523/1904 e s.m.i., oltre a manufatti stabili e non removibili di qualsiasi tipo, nelle fasce di rispetto è vietato lo scavo di terreno e lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici dello stallatico e di ogni tipo di fango. In particolare, sono vietati:

a. tutte quelle opere che comportano impedimento e/o limitano la possibilità di accesso alla fascia di rispetto;

b. qualsiasi tipo di edificazione e qualunque tipo di fabbricato o manufatto per il quale siano previste opere di fondazione, salvo quegli interventi consentiti previa autorizzazione indicati nel titolo III del presente Regolamento;

c. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere;

d. ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti alla regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso e alle derivazioni e quelli consentiti dal Titolo III del Regolamento;

e. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, fatte salve le prescrizioni indicate dal Titolo III per le attività soggette ad autorizzazione;

f. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;

g. le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale necessaria al libero deflusso delle acque;

h. l'apertura di cavi, fontanili e simili per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;

i. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal D. Lgs. n. 152/06, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;

j. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici;

k. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché

l'ampliamento degli impianti esistenti, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;

l. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto.

42.4 TITOLO IV: Concessioni ed autorizzazioni

Si rimanda al TITOLO III del Regolamento dello Studio del Reticolo Idrico Minore

Capitolo 43: **Ambiti non soggetti a trasformazione**

43.1 Sono le parti del territorio comunale non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico e ambientale, quali:

- aree incidenti con il reticolo idrico e relative fasce di salvaguardia idrogeologica e le aree di scarpata e relative fasce di rispetto.

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le disposizioni contenute nei capitoli precedenti.

Capitolo 44: **Gas Radon**

44.1 Al fine di garantire la realizzazione di edifici radon - resistenti e di promuovere le azioni per ridurre l'esposizione del caso di edifici esistenti si rimanda ai contenuti delle Linee Guida Regionali di cui a D.D.G. n.12678 del 21.12.2011.

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DELLA VARIANTE GENERALE DEL PGT

Capitolo 1: **Valenza paesistica**

1.1 La Variante Generale al PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

1.2 La Variante Generale al PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.

La Variante Generale al PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:

- ✓ nella tavola n. 5 del Documento di Piano – *Carta delle sensibilità paesaggistiche* identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
- ✓ nelle tavole n. 4a e 4b del Piano delle Regole – *Carta dei vincoli e delle tutele* individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
- ✓ nella tavola n. 5 del Documento di Piano – *Carta delle sensibilità paesaggistiche* suddivide e classifica il territorio secondo ambiti paesistici omogenei come sintesi della lettura degli elementi che lo compongono, del giudizio di rilevanza e di integrità, dell'analisi delle emergenze e del degrado;
- ✓ nella tavola n. 5 del Documento di Piano – *Carta delle sensibilità paesaggistiche* definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;

- ✓ nel presente documento, coerentemente con le individuazioni riportate nelle tavole 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole – *Classificazione del territorio comunale*, tavola 2 del Piano delle Regole – *Destinazione d'uso in Ambito Storico* e tavola 3 del Piano delle Regole – *Categorie di intervento in Ambito St*orico, si definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

Capitolo 2: **Unità di paesaggio**

2.1 Il Piano delle Regole individua le seguenti unità di paesaggio quali elementi di riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche della Variante Generale al PGT:

- ✓ ambiti agricoli strategici del PTCP;
- ✓ aree agricole esterne del PTCP;
- ✓ paese originario;
- ✓ paese consolidato;
- ✓ paese nuovo;
- ✓ lo spazio artigianale - industriale - commerciale - ricreativo;

2.2 Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito che ricadono all'interno della classificazione di cui al presente articolo.

Capitolo 3: **Classi di sensibilità paesaggistica**

3.1 Il Piano delle Regole, coerentemente con i disposti del PTPR, della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e dell'art. 33 del PTCP individua le seguenti classi:

1. sensibilità molto bassa;
2. sensibilità bassa;
3. sensibilità media;
4. sensibilità elevata;
5. sensibilità molto elevata.

3.2 Tali classi sono individuate nella tavola 5 del Documento di Piano – *Carta delle sensibilità paesaggistiche*.

Capitolo 4: **Disciplina paesistica**

4.1 Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- ✓ opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- ✓ gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica in conformità delle vigenti disposizioni di legge.

4.2 Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:

- ✓ criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- ✓ criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
- ✓ contenuti della Relazione Paesistica;
- ✓ procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capitolo 1: **Ambito oggetto di Piani Attuativi ancora efficaci**

1.1 Sono fatte salve le previsioni dei Piani o Programmi Attuativi efficaci od adottati alla data di adozione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti.

1.2 I Piano o Programmi Attuativi in corso di realizzazione o comunque approvati, verranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.
Allo scadere della convenzione, se il Piano o Programma Attuativo non è stato ultimato, rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità del Piano o Programma stesso.
Tali indici potranno essere modificati solo mediante una variante al Piano delle Regole e/o al Documento di Piano che ridefiniscono la zonizzazione urbanistica dell'ambito.
I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piano Attuativi in corso di realizzazione.
Non sono assentibili le destinazioni d'uso non consentite in ambiti di trasformazione aventi la stessa destinazione d'uso prevalente.

1.3 L'amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio motivato si riserva la facoltà di programmare l'edificazione degli ambiti di trasformazione, definendone le modalità ed i tempi, di conseguenza se accettare o meno la presentazione dei Piani o Programmi Attuativi, senza che ciò costituisca variante agli atti della Variante Generale al PGT.

1.4 Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del Piano di Governo del Territorio presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 06/06/2001 n°380, il

dirigente o il responsabile dell’ufficio avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Capitolo 2: **Prevalenza tra gli elaborati della Variante Generale del PGT in caso di difformità**

2.1 Nel caso di difformità tra la cartografia e le disposizioni attuative, prevalgono quest'ultime.

2.2 Nel caso di difformità tra le tavole dei disegni, prevalgono quelle a scala più dettagliata.

Capitolo 3: **Disposizioni legislative e normative**

3.1 Ad integrazioni delle presenti disposizioni attuative si intendono in ogni caso valide e qui richiamate le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché il Codice Civile.

3.2 Tutte le norme e le previsioni della Variante Generale al PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà nei rapporti tra i singoli lotti ed lotti ad essi confinanti.

Le norme della Variante Generale al PGT, in particolare le Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo gli atti abilitativi rilasciati o accettati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatori dei diritti dei terzi intendendosi come validità conformativa, nel rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata di presentazione delle domande dei suddetti atti abilitativi.

In tal senso la richiesta o presentazione dell'atto abilitativo dovrà essere corredata da dichiarazione e/o autorizzazione dei terzi interessati munita di autentica della firma secondo la normativa vigente o nei casi previsti dalle presenti disposizioni con atto registrato e trascritto.

3.3 Le prescrizioni contenute nelle disposizioni attuative e negli elaborati della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio si intendono automaticamente modificate a seguito dell’entrata in vigore di leggi statali e regionali dichiarate prevalenti sulle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali comunali.

Capitolo 4: **Norme transitorie**

4.1 Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento alla Legge Urbanistica del 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e, alla Legge del 28/1/1977 n°10 “Norme sulla edificabilità dei suoli” e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che alla vigente legislazione regionale e nazionale.

L’entrata in vigore della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio comporta la decadenza di precedenti strumenti, fatta eccezione quanto previsto al punto 1.1 Capitolo 1 Parte VI, o regolamenti in contrasto con questo; comporta altresì la decadenza degli atti abilitativi in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dalla legge.

Gli edifici non conformi alle prescrizioni delle presenti norme, dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione e di sostanziale riforma.

4.2 Le prescrizioni contenute nelle schede, DP allegato 2, sono integrate dalle presenti norme.