REGIONE LOMBARDIA

Provincia di Cremona

COMUNE DI TORRE DE'PICENARDI

= a seguito di incorporazione - L.R. 06.12.2018 n° 20 =

P. G. T.

Piano di Governo del Territorio

reso ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12

****

Piano delle Regole

adozione D.C.C. n°____ del _____

PdR = *Allegato 01* - Norme Tecniche

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

L I B R O I°
norme geologiche

N.B.: ***vedansi, nello specifico, le cartografie e la normativa dello studio geologico-idrogeologico-sismico, al quale si fa esplicito riferimento e si considerano quali allegati sostanziali.***

Nota di lettura :

^ «*in caso di contrasto tra le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative del P.G.T., sono queste ultime a prevalere, in quanto in sede d'interpretazione degli strumenti urbanistici le risultanze grafiche possono chiarire e completare quanto è normativamente stabilito nel testo, ma non sovrapporsi o negare quanto risulta da questo*». Sent.za Consiglio di Stato 12/02/2014, n. 673

0.00 - INDIRIZZI GENERALI

Nota 0.01: ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 8 della L.R. n. 12/2005, gli ambiti di trasformazione, come individuati dal DdP, **non determinano** effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo ***sono acquisiti i diritti edificatori***, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico"

Nota 0.02: in attuazione dell'**art. 43 comma 2-bis** della L.R. n. 12/2005 ed ancorché in attuazione dell'art. 5 comma 10 della L.R. n° 31/2014, si determina l'assoggettamento degli interventi di nuova costruzione, negli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, allo specifico contributo suppletivo così come disposto dalla D.g.r. 22.12.2008 n. 8/8757[1] e D.g.r. 10.02.2010 n. 8/11297 ed ancorché per gli effetti del D.d.g. 15.11.2010 n. 11517 – direzione generale Sistemi Verdi e Paesaggio, nonché in attuazione dell'art. 19 co. 1 della L.R. n° 37/2017.

Nota 0.03: in fase attuativa la superficie territoriale (**ST**) assegnata ad ogni ambito, può essere aumentata e/o diminuita sino ad un massimo del **10%** della sua estensione complessiva al fine di meglio corrispondere a condizioni reali rilevabili in loco o su mappe di scala maggiore *(confini di proprietà nello stato di fatto e di diritto, recinzioni, fossati, edifici, ecc.)*; tale percentuale non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo assegnato dal P.G.T., ma serve semplicemente a consentire di perimetrare al meglio tali ambiti, in fase attuativa, a scala di miglior dettaglio.

Nota 0.04: in fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon** in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle Linee guida regionali di cui al Decreto **n. 12678** del **21.12.2011** emesso dalla Direzione Regionale Sanità; in merito si richiama a L.R. n. 33/2009 e la L.R. n. 7/2017, ancorché in attuazione del D.Lgs. 31.07.2020 n. 101. Tutti gli interventi edilizi – sia di ristrutturazione edilizia che di nuova costruzione – siano realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon nelle abitazioni.

Nota 0.05: l'attuazione degli Ambiti da assoggettare a Piano Attuativo obbligatorio, così definiti ed individuati dal PdR, può avvenire tramite l'azione perequativa interna all'ambito e, nella fattispecie, mediante l'assegnazione dello stesso indice territoriale (**I.t.**) che renda applicabile, alle singole proprietà ricomprese nell'ambito stesso, sia i diritti edificatori sia gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Nota 0.06: ai fini del **contenimento dell'uso del suolo** e del progressivo incremento insediativo, nella validità quinquennale del DdP, anche in ragione delle dinamiche demografiche, l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così come definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire con il criterio di sequenzialità temporale che ne fissa la loro attuazione ad avvenuta completa realizzazione dei piani attuativi "in itinere" alla data di adozione del P.G.T.; tuttavia la P.A. potrà definire ulteriori criteri attuativi in ragione della specificità degli interventi di pianificazione urbanistica legati alla pubblica utilità.

Nota 0.07: in fase attuativa e/o di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la verifica di compatibilità dei luoghi nel rispetto delle Norme Geologiche di Piano [vedi: aggiornamento della componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 57 e D.G.R. VIII-7374/2008] e delle pertinenti Classi di fattibilità, nonché in applicazione della normativa di cui alla L.R. n° 33/2015 e D.g.r. 30.03.2016 n° X/ 5001in materia sismica.

Nota 0.08: in fase attuativa e/o di edificazione devono essere attivate azioni nel rispetto della **Legge Regionale 28/11/2014 n° 31**.

Nota 0.09: in merito ai profili applicativi della disciplina edilizia di cui al D.Lgs. n° 126/2016 e di cui al D.Lgs. n° 222/2016, nelle more del riallineamento della normativa regionale, si rimanda ai contenuti plurimi della Circolare Regionale 20.07.2017 n° 10.

[1] *vedi B.U.R.L. – S.O. n. 2 del 12.01.2009.*

considerazioni generali in ordine alla disciplina geologico-sismica ed invarianza idraulica

Sono considerate prescrittive le disposizioni e tutta la normativa pertinente lo "***studio geologico-sismico***" nell'intera sua consistenza e per le classi di fattibilità, cui fare riferimento in ogni progettazione;

le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione stessa;

copia delle indagini effettuate e della Relazione Geologica e Geotecnica di supporto alla progettazione deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione di legge, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. n. 12/2005 art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. n. 12/2005 art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività/S.C.I.A., qualora le indagini siano pertinenti al tipo di intervento previsto, e comunque tali indagini andranno sempre effettuate nei seguenti casi:
a) *interventi edilizi che comportino nuove costruzioni e/o ampliamenti;*
b) *manomissione di manufatti interrati, in tutto o solo parzialmente;*
c) *consolidamenti strutturali, all'interno di interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e comunque alterazioni nella distribuzione dei carichi in fondazione;*

N.B.*:* si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni";

la suddivisione del territorio nelle diverse classi e sottoclassi di fattibilità è accompagnata dai relativi articoli con le prescrizioni a cui attenersi obbligatoriamente per regolarne l'edificabilità;

nel caso in cui, in fase edificatoria o durante l'esecuzione delle indagini preliminari, dovesse emergere la presenza di aree adibite abusivamente all'accumulo di rifiuti solidi urbani e/o speciali, pericolosi e non, ai sensi del D. Lgs. 22/1997 (Decreto Ronchi) o comunque di aree contaminate da sottoporre a caratterizzazione, analisi di rischio e/o bonifica ai sensi del D.M. 471/1999 e D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., l'area corrispondente deve intendersi istantaneamente inserita in classe 4, con l'immediata sospensione dell'edificabilità sino a bonifica del sito avvenuta;

nel caso in cui nell'area soggetta a trasformazione lo scarico delle acque avvenga in un corpo idrico superficiale, si applica il principio di **invarianza idraulica**;

nel caso in cui l'intervento preveda lo scarico in fognatura, il principio di invarianza idraulica si intende rispettato qualora il gestore della fognatura rilasci parere favorevole allo scarico stesso.

In fase attuativa e/o di edificazione devono essere attivate azioni nel rispetto della L.R. 15.03.2016 n° 4, nonché nel rispetto della D.g.r. 19/06/2017 n° X/6738 e del R.R. 23.11.2017 n° 7 e s.m.i..

N.B.: *ogni riferimento legislativo sopra indicato è condizionato alle rispettive ss.mm.ii. e quindi al rispetto del quadro normativo vigente e di riferimento.*

L I B R O II°

Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

N.T. _ Piano delle Regole

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

N.B.: a seguito dell'entrata in vigore del P.T.R., per effetto di Piano Paesaggistico del P.T.R. stesso, ai termini del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., il P.G.T. è redatto nel recepimento della normativa, ancorché sottoponendo il Piano delle Regole alla disciplina paesaggistica, qui ritenuta parte prevalente.

Art. 1.00.
Contenuti del Piano delle Regole

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

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

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

Art. 2.00.
Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

2.01. Il PdR recepisce l'intera normativa sovraordinata del pertinente **P.T.C.P.**, ancorché la specifica normativa che stabilisce la prevalenza della norma stessa sulle norme locali.

2.02. La perimetrazione dell'area del territorio comunale interna al perimetro di fascia "**C**" del P.A.I. è indicata nell'elaborato "**sistema dei vincoli**".

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

2.04. Il PdR recepisce altresì l'intera normativa sovraordinata del pertinente **P.A.I.** (Piano di Assetto Idrogeologico), nonché la normativa sovraordinata pertinente lo Studio di "**analisi del rischio nelle Zone I interne al centro edificato"** ai sensi della Legge 3/8/1988 n. 267, qui adottato; è pertanto stabilita la prevalenza di tale normativa sulle norme locali.

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

2.06. Il territorio comunale di Torre de' Picenardi è coinvolto dal tracciato dell'**Autostrada regionale Cremona - Mantova** e pertanto il P.G.T. individua il pertinente corridoio di salvaguardia al tracciato stesso ed alle pertinenti opere connesse; in ottemperanza all'art. 20 della L.R. n° 12/2005, il P.G.T. è sottoposto alla valutazione di compatibilità rispetto al P.T.R. ed al fine di assicurarne il conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano Regionale stesso.

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

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

Art. 4.00.
Definizione dei parametri e degli indici edilizi

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

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

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

Art. 5.00.
Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

5.06. Definizione delle destinazioni d'uso :

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

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

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

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

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

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

f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : [2]

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

a) **Esercizi di Vicinato [ESV] –** insediamenti con superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

b) **Medie Strutture di Vendita [MSV] –** insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 150 e non superiore a mq. 1.500;

c) **Grandi Strutture di Vendita [GSV] –** insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500;

d) **Centro Commerciale [CCC] –** insediamento costituito da medie e grandi strutture di vendita nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale é la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

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

a) alimentare / non alimentare / misto.

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

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

a) la superficie di vendita (S.d.v.) é tutta l'area destinata all'esercizio di attività di vendita, misurata al netto delle murature e dei pilastri e comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate all'attività;

b) non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'eventuale superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce acquistata e che sia posta al di là della barriera casse, ove esistente;

c) la superficie di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, chiaramente individuabile, separata e delimitata con fissa e riconoscibile soluzione di continuità rispetto a quella di eventuali altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile usufruire od accedere direttamente ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di uscita dal singolo esercizio;

d) l'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della S.l.p. alla superficie di vendita);

e) nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (nella misura di 1/8 della S.l.p.);

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

rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia

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

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

Art. 6.00. - Aree di pertinenza

6.01. L'area di pertinenza di un edificio esistente è quella su cui insiste l'edificio medesimo, corrispondente al mappale indicato nei fogli del Catasto, conservati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per gli edifici di nuova costruzione l'area di pertinenza è quella sulla quale è stato calcolato l'indice fondiario (**IF**). Nel caso di piani attuativi l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice territoriale (**IT**).

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

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

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

6.05. E' consentito il trasferimento dei diritti edificatori (*volumetrici o di superficie realizzabile*) all'interno degli ambiti omogenei riconosciuti, e cioè negli ambiti del nucleo di antica formazione (N.A.F.) e del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale e del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva. Il trasferimento dei diritti edificatori[3] viene regolato da atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente e deve essere presentato al Comune prima del perfezionamento del titolo abilitativo ad eseguire i lavori in programma.

Art. 7.00. - Parcheggi pertinenziali

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

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

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

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

---

[3] ai sensi dell'art. 2643 co. 2-bis del Codice Civile ex **art. 5 co. 3 D.L. 13 maggio 2011 n. 70**, convertito con modificazioni nella **Legge 12 luglio 2011 n. 106**.

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

7.05. L'edificazione di posti auto per parcheggi e garages[4] è disciplinata dalla normativa nazionale di cui alla Legge n° 122/89 e successive modificazioni, nonché dalla prevalente intera normativa di cui alla L.R. n° 12/05 Titolo IV Capo II.

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

a) nei piani scantinati o seminterrati [5], o piani terreni di edifici;
b) nel piano porticato limitatamente alla definizione di "posto auto";
c) su area libera, nei cortili e in giardini con espresso divieto di sistemarvi box in lamiera.

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

7.08. Fatta salva la possibile applicazione del combinato disposto sia della Legge n° 122/89 e sia della L.R. n° 12/05, nel nucleo di antica formazione (**N.A.F.**), anche al di fuori degli ambiti e degli interventi di Piano di Recupero, nel rispetto del Codice Civile e dei diritti di terzi e del Codice della Strada, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona[6], è comunque consentita a titolo gratuito:
a) *l'edificazione di autorimesse[7] sull'area pertinenziale libera esterna al fabbricato principale di abitazione, limitatamente alla realizzazione proporzionale[8] in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. del volume residenziale cui il garage è riferito;*
b) *l'edificazione[9] di autorimessa, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona, non assoggettata alla verifica plani-volumetrica, a condizione che l'altezza media utile interna non sia superiore a m. 2,40 e la superficie lorda d'uso non sia superiore a mq. 18,00.*

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

7.09. Il Piano delle Regole recepisce altresì, e per i casi ricorrenti, l'applicazione del combinato disposto del comma 1bis dell'Art. 66 della L.R. n. 12/2005.

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

Art. 8.00.
Definizioni degli interventi edilizi

8.01. La definizione degli interventi edilizi è regolata dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 ed è a tutti gli effetti prevalente rispetto a quanto altrove indicato.

8.02. Ai sensi dell'art. **23-bis** comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 il **Piano delle Regole** stabilisce che all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (**N.A.F.**), corrispondenti alla Zona omogenea "**A**" del D.M. n. 1444/1968, **non è applicabile** la **S.C.I.A**., ovvero la **SCIA** Sostitutiva, per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a PdC, comportanti modifiche di sagoma e che ricomprendono edifici la cui edificazione **sia antecedente all'anno 1950.** La prova della "***data certa***" è dimostrata dalla documentazione progettuale agli atti comunali, ovvero dalla verifica delle schede catastali di U.I. e/o dalla pertinente documentazione riferita allo stato legittimo dell'immobile di cui all'Art. 9-bis del D.p.r. 06.06.2001 n° 380.

8.03. In ottemperanza alle finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione e avuto riguardo alla suddivisione temporale di costruzione, si assume come "**storico**", ai fini delle tutele previste nel presente Piano delle Regole ogni edificio e/o edificazione **anteriore alla data del 31.12.1945**[10].

Art. 9.00.
Modalità di attuazione del Piano delle Regole

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

- ***a)*** *Titolo abilitativo diretto*[11] *e cioè Permesso di Costruire e/o S.C.I.A. alternativa al PdC, secondo la casistica prevista dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia;*
- ***b)*** *Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero S.C.I.A. alternativa al PdC convenzionata;*
- ***c)*** *Piano Attuativo, ovvero Piano di Recupero, convenzionati.*

9.02. All'interno dei **N.A.F.** il titolo abilitativo diretto, di cui alla precedente comma **9.01** lett. ***a)***, è utilizzabile per opere edilizie riguardanti la ristrutturazione di edifici e/o l'ampliamento di singole unità immobiliari, a condizione che la ristrutturazione e/o l'ampliamento non preveda cambi di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente valutata per ogni destinazione d'uso presente nell'immobile. Il titolo abilitativo diretto è ammesso anche in tutti i casi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto suddetto del limite del 20% per i cambi di destinazione d'uso compatibili. Sono ammessi anche interventi edilizi diversi, senza che ciò si configuri come variante al Piano delle Regole, a condizione che il progetto, presentato esclusivamente sotto forma di Permesso di Costruire, sia corredato dallo specifico "***studio di dettaglio documentale***" di cui al successivo **art. 38.02** e che il progetto ottenga il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, per quanto attiene l'esame dell'impatto paesistico e la valutazione di inserimento dell'intervento nel contesto circostante. Il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio è da intendersi obbligatorio e vincolante per l'autorizzazione alla realizzazione dell'intervento.

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

9.03.01. Il **Consiglio Comunale** definisce ed approva lo schema di "**Convenzione Tipo**" quale atto ricognitorio di indirizzo e che ricomprende l'espressione più ampia di contenuti applicabili; alla **Giunta Comunale** è demandata l'autorità, di volta in volta, di provvedere all'adeguamento del caso e di approvarne definitivamente lo schema applicabile.

---

[10] vedi anche successivo Art. 39.00.

[11] la semplice SCIA e la CILA hanno titolo limitatamente alla loro natura giuridica dettata dal D.p.r. n° 380/2001.

9.04. La volumetria, ovvero la SL[12], realizzabile all'interno di ciascun **Piano Attuativo** *(ai sensi dell'Art. 12 L.R. n° 12/2005)* si ottiene applicando, alla superficie fondiaria delle aree di pertinenza dello stesso, l'indice assegnato al comparto in cui queste ricadono, oppure è pari alla volumetria esistente/SL esistente solo nel caso quest'ultima sia superiore a quella ottenuta con il calcolo secondo il metodo precedente.

9.05. I **Piani Attuativi** si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti posso essere attuati anche per iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o di promuovere direttamente[13], in assenza dell'azione del privato, piani attuativi ogni qualvolta la situazione igienico – statica e la conformazione morfologica dell'immobile, o degli immobili, lo richieda.

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

9.07. I **Piani Attuativi** possono essere oggetto di "***stralci funzionali***" preventivamente determinati (Art. 12 co. 1, L.R. n° 12/2005). Tuttavia, la suddivisione in più stralci del Piano Attuativo è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- *la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte del piano e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno;*
- *lo stralcio deve essere progettato e realizzato in modo da costituire opera in sé compiuta e collaudabile.*

9.08. Il Piano delle Regole (**PdR**) individua cartograficamente, nel Tessuto Urbano Consolidato (**TUC**), gli ambiti[14] che per la loro natura sono assoggettati **a Piano Attuativo obbligatorio**, la cui approvazione è sancita ai sensi dell''Art. 14 della L.R. n° 12/2005. In tali ambiti, ovvero in ambiti la cui individuazione è richiesta dal Soggetto privato e sottoposta ad assenso con Deliberazione dal Consiglio Comunale, è sempre obbligatorio l'intervento attraverso convenzionamento (di cui al precedente comma **9.03.01.**);
la convenzione dovrà definire altresì l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, la cessione di aree a destinazione pubblica, nonché la verifica dell'eventuale aumento del "carico urbanistico"[15].

9.09. **In ogni caso** in cui nel Tessuto Urbano Consolidato (**TUC**) sia richiesta l'edificazione, su aree libere (*anche non individuate in cartografia*) ad estensione **pari o superiore a mq. 2.000** di Superficie Fondiaria (**SF**), **si pone l'obbligo** della preventiva predisposizione di un **Piano Attuativo Convenzionato**; gli indici edificatori ed i parametri urbanistici sono sanciti dallo specifico **Art. 40.00.** se a destinazione residenziale e dallo specifico **Art. 42.00.** se a destinazione produttiva/commerciale/terziario.

[12] E' la Superficie Lorda così come definita dal glossario di cui alla D.g.r. 24/10/2018 n. XI/695.

[13] Cons. Stato Sez. IV n. 5501 del 10.10. 2011- Formazione d'ufficio del piano di lottizzazione: in linea generale la formazione d'ufficio del piano di lottizzazione ai sensi del penultimo comma dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150, è sempre legittima nel caso in cui i proprietari delle aree non abbiano realizzato le opere di urbanizzazione ovvero non abbiano accettato di stipulare la convenzione. In tali ipotesi, il piano di lottizzazione d'ufficio è infatti preordinato a rimuovere gli ostacoli e le limitazioni alla realizzazione delle previsioni del P.R.G., che nascono dall'inerzia o dall'opposizione dei proprietari delle aree interessate, i quali, impedendo di attuare le previsioni urbanistiche del comparto, finiscono per dar luogo, di fatto, ad una sorta di arbitrario vincolo di inedificabilità con durata indeterminata.

[14] edificati totalmente, parzialmente, ovvero aree libere.

[15] così come definito dal glossario di cui alla D.g.r. 24/10/2018 n. XI/695.

Art. 10.00.
Salvaguardia dell'ambiente

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

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

Art. 11.00.
Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano

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

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

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

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

Art. 12.00.
Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio rurale

(in attuazione dei criteri di cui al Piano Paesaggistico Regionale e dei procedimenti per l'esame paesistico dei progetti - D.C.R. 19/01/2010 n. 951)

12.01. Il PdR si propone la salvaguardia del paesaggio rurale individuandone gli elementi costitutivi nella teoria dei campi coltivati con i loro vari colori, nell' intrecciarsi delle rogge e dei fossati con la loro residua vegetazione ripariale, nelle vallecole incise delle maggiori rogge con la loro vegetazione, nello svilupparsi delle strade poderali (*vicinali e consorziali*) e nelle emergenze del costruito.

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

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

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

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

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

Art. 13.00.
Qualità del progetto edilizio

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

- *abbattimento dei rumori in ingresso, in uscita ed all'interno dell'edificio;*
- *utilizzo delle fonti energetiche alternative;*
- *contenimento dei consumi energetici.*
- *progettazione degli spazi a verde pertinenziali;*
- *coerenza delle tecniche impiegate negli interventi di restauro e risanamento conservativo con le caratteristiche dell'edificio esistente.*

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

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

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

1) **sostenibilità ambientale** (*che riduca la produzione di rifiuti e impieghi materiale riciclato o prodotto localmente*);

2) **qualità dei materiali** (*impiego di materiali naturali, rinnovabili e locali, come ad esempio il legno*);

3) **efficienza indoors** (*spazi interni progettati in modo da consentire una parità del bilancio energetico e favorire il massimo del confort abitativo*);

4) **efficienza idrica** (*recupero dell'acqua mediante sistemi regolatori del flusso, nonché recupero dell'acqua piovana*)

5) **innovazione/progettazione** (*introduzione di innovazione o tecnologie costruttive migliori rispetto alla comune pratica consolidata*);

6) **efficienza energetica** (*utilizzo migliore dell'energia rinnovabile e locale finalizzata al contenimento dei consumi);*

7) conservazione del costruito storico *(utilizzo di metodologie di intervento e di consolidamento compatibili con le caratteristiche degli edifici, supportate da studi e indagini preliminari, che riducano il più possibile la perdita delle testimonianze storiche del costruito tradizionale).*

13.05. In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, in occasione di interventi edilizi che prevedono il coinvolgimento dell'interfaccia suolo-edificio, dovranno essere attivate azioni per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon in ambienti chiusi**; le caratteristiche tecniche e le soluzioni derivanti dall'operare su edifici esistenti, sono desumibili dal Decreto D.G. n. 12678 del 21.12.2011 della Regione Lombardia Direzione Generale Sanità.
Al fine di garantire la reale efficacia del distaccamento tra suolo e pavimento per la prevenzione di infiltrazioni **da gas radon** e, quindi, l'effettiva ventilazione dell'intercapedine, è fatto obbligo che tutte le compartimentazioni areate siano dotate di almeno due condotti di ingresso/uscita dell'aria e non ravvicinati e disposti in modo da garantire un reale circolo dell'aria stessa.

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

Art. 14.00.
Perequazione

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

Art. 15.00.
Incentivazione

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

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

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

tipologia del bonus	**incentivo vol.co**
per maggiore qualità ambientale interna all'area dell'intervento	max 3,00%
per riqualificazione paesistica interna e nell'intorno dell'area di intervento	max 5,00%
per riqualificazione urbana delle aree pubbliche esterne all'area dell'intervento	max 7,00%
per riqualificazione paesistica-ambientale e/o realizzazione di verde perimetrale, anche su nuova individuazione di aree e/o ambiti proposti pubblici e/o privati [16]	max. 10% ancorché commerciabile

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

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

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

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

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

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

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

16.01. Le norme e le indicazioni contenute nello **Studio Geologico** del territorio comunale sono interamente recepite nel Piano delle Regole; tali indicazioni e la pertinente normativa **si intendono qui trascritte e costituiscono azioni prevalenti**; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva analisi e verifica di compatibilità.

16.02. Ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva analisi e verifica di compatibilità in attuazione al combinato disposto della **L.R. 12.10.2015 n° 33**, nonché della D.g.r. 11.07.2014 n° 2129 e della D.g.r. 30.03.2016 n° 5001.

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

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

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

17.03. E' fatta salva ogni successiva definizione ed azione, nonché contenuti, della Legge Regionale 15.03.2016 n° 4 e del pertinente regolamento.

Art. 18.00.
Commissione per il paesaggio

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

= **per realizzazione del verde perimetrale, si intende :**

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

Art. 19.00.
Beni ed Immobili assoggettati a tutela

17.01. Sono assoggettati a tutela i beni ambientali, archeologici e culturali, nonché gli immobili di valore storico, artistico e monumentale, ancorché vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, identificati ed elencati con adeguata documentazione a scala comunale. E' posta tutela ai sensi **dell'art. 26** della Normativa del P.P.R. altresì recepita **all'art. 15.15** della Normativa del P.T.C.P.. Tutto il territorio del Comune di Casalmaggiore è comunque sottoposto alle prescrizioni ed ai vincoli posti dal P.T.C.P. e, nella fattispecie, al Capo III – Disciplina del territorio della Normativa. In particolare, ex multis, si richiama il rispetto degli Articoli 14 e 15, nonché Articoli 16-18-19-19BIS.
Il territorio di Casalmaggiore è altresì interessato da "***aree a rischio archeologico***" (come riscontrate cartograficamente con specifico simbolo grafico) sottoposte alla tutela ai sensi dell'**art. 16.9** della Normativa di **P.T.C.P.** nella forma ivi contenuta.

17.02. Le **aree archeologiche** sono altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), identificate con i codici di vincolo archeologico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Qualsiasi intervento in tali aree prevede l'obbligo di invio del progetto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, per l'acquisizione preventiva del parere di competenza, da parte di soggetti sia pubblici sia privati. La cartografia del PGT individua anche altre **aree, a rischio archeologico**, tutelate dall'art. 16.9 della Normativa del PTCP, indicate con apposita simbologia (**una stella di colore rosso**). In tali aree ed in quelle adiacenti, ancorché individuate in seguito a segnalazione di ritrovamenti archeologici, gli interventi che comportino una modifica sostanziale dell'assetto originario, andando ad interessare il sottosuolo, devono essere preventivamente valutati e approvati dalla competente Soprintendenza archeologica della Lombardia a cui va inviato lo stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante. La ricognizione puntuale delle aree di interesse archeologico del Comune, compiuta dalla Soprintendenza archeologica e dalla Provincia di Cremona in occasione della realizzazione della variante al PTCP, rappresenta solo il passo iniziale in direzione di una valutazione esaustiva delle potenzialità archeologiche del territorio e dei rischi, connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono quotidianamente soggette. Tale valutazione permetterà ai committenti di lavori edilizi e agricoli di eliminare, o almeno limitare, ritardi nell'esecuzione delle opere e costi aggiuntivi derivanti dai ritrovamenti archeologici fortuiti. La cartografia prodotta non può tuttavia registrare in modo esaustivo la reale consistenza del patrimonio archeologico sepolto, molto più esteso e articolato di quanto finora inventariato.

Nel caso della realizzazione di opere pubbliche che interessino aree a rischio archeologico si applicano le previsioni dell'art. 28, comma 4, del D.lgs. n° 42/2004 nonché degli artt. 95 e 96 del D.lgs. n° 163/2006 e del relativo regolamento (DM beni culturali n.60 del 20/03/2009), che prevedono l'obbligo di invio dei progetti riguardanti lavori pubblici o di interesse pubblico alla Soprintendenza per i Beni Archeologici nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura ed entità (ad esempio, strade e infrastrutture, opere di urbanizzazione, bonifiche agrarie, costruzioni edilizie di qualsiasi natura).

Nelle aree a "**rischio archeologico**", nel caso di interventi privati, si dà prescrizione di **acquisire il parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici** per interventi di grande impatto sul sottosuolo (ad esempio, lottizzazioni di edilizia residenziale e industriale; impianti di energie alternative; trasformazioni agricole).

Al fine della maggior tutela e salvaguardia della potenzialità archeologica del territorio comunale, le "aree archeologiche" e/o "a rischio archeologico" sono tutelate per un intorno rispettivamente di raggio non inferiore a m. 500,00 da ogni simbolo grafico individuato.

Comunque, in ogni caso, ogni fase di progettazione che comporti azioni ed opere di scavo superiore alla profondità di cm. 30, nonché opere di sbancamento e/o livellamento dei terreni agricoli (con o senza asportazione di terreno) superiore alla profondità di cm. 30, sono assoggettate, per l'intero territorio comunale, a preventiva verifica del rischio archeologico mediante elaborazione di una relazione di scavo che ne valuti il rischio stesso ed ancorché preventivamente valutata ed approvata dalla competente Soprintendenza Archeologica della Lombardia a cui va inviato stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante.

Art. 20.00.
Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

(in attuazione dei criteri e procedure di cui al P.T.R. ed in ispecie al Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. 19.01.2010 n. 8/951, così come aggiornata dalla D.C.R. n. 78 del 9 luglio 2013, nonché della Normativa del P.T.C.P. prevalente)

20.01. Il PdR fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi sia in riferimento al paesaggio urbano che al paesaggio rurale.

20.02. Il Piano delle Regole recepisce, ed intende qui trascritta, l'intera normativa vigente del **P.P.R.** relativa al "**quadro di riferimento paesaggistico**" e, nella fattispecie, in merito agli atti di specifica valenza paesaggistica indicati all'Art. 3 della sua Normativa; ogni intervento edilizio è assoggettato a preventiva verifica di compatibilità con tale Normativa.

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

20.04. Il Piano delle Regole recepisce l'intera normativa ed ogni elaborato tecnico-grafico della Rete Ecologica Regionale (**R.E.R.**) e Provinciale (**R.E.P.**), confermandosi altresì a "***valenza comunale***", **sicché esse sono da intendersi anche quale Rete Ecologica Comunale** (**R.E.C.**); tuttavia con proprio e successivo elaborato grafico e testuale il P.G.T. potrà rielaborare, aggiornare ed ampliare ogni elemento ed ogni corridoio a maggior dettaglio prescrittivo.

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

(in attuazione dei criteri e procedure di cui all'art. 35 e seguenti delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, nonché in ordine ai criteri ed adempimenti previsti dalla D.G.R. n° 7/11045 del 08.11.2002 e dalla D.G.R. n° 9/2727 del 22.12.2011)

21.01. Per tutto il territorio comunale, tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, comunque denominati, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, e devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**; sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli e che non comportano la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti.

21.02. Sono altresì soggetti all'esame dell'impatto paesistico ed alla valutazione paesaggistica, per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno, i progetti, assentiti con singolo Permesso di Costruire/D.I.A., che riguardino interventi[17] di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia sottoposta a demolizione e ricostruzione, recupero dei sottotetti; sono esclusi gli interventi che interessano locali accessori e pertinenziali (*di qualsiasi genere*) occupanti una superficie coperta inferiore a **mq. 30,00**, ovvero un volume inferiore a **mc. 90,00**, nonché sono altresì escluse le recinzioni, da realizzarsi ex novo o da manutenzione, negli ambiti esterni al Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.).

21.03. Al fine dell'esame e della valutazione paesaggistica, si applicano le procedure definite dagli Art. 35, 36, 37, 38 e 39 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, nonché i criteri e le procedure di cui alla D.G.R. n. 7/11045 del 08.11.2002 (linee guida per l'esame paesistico dei progetti) e alla D.G.R. n. 9/2727 del 22.12.2011. Si considerano disciplina paesaggistica di estremo dettaglio anche gli strumenti urbanistici attuativi ai quali sia stata esplicitamente riconosciuta, in sede di approvazione, valenza paesaggistica. Sulla base dei criteri di cui agli articoli 36 e 37 della Normativa PPR, il progettista determina l'entità dell'impatto paesistico, ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'Amministrazione competente; il Responsabile del Procedimento, anche sentita la Commissione per il Paesaggio, può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.

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

21.04. Al fine della determinazione della qualità paesistico-architettonico-materica del progetto, si assumono come riferimento generale, e per i casi ricorrenti, le indicazioni contenute nelle "*schede degli elementi costitutivi del paesaggio*" di cui all'**Appendice B** della D.G.R. 22.12.2011 n. 9/2727, ancorché nel rispetto delle norme e dei criteri di intervento specificati nelle presenti Norme Tecniche.

21.05. Si applicano altresì i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici di cui alla[18] citata D.G.R. 22.12.2011 n. 9/2727.

21.06. Ogni nuova edificazione in fregio alla viabilità provinciale, posta a distanza inferiore a m. 200, è sottoposta **alla verifica di impatto acustico**, nonché subordinata a preventivo studio o inserimento di barriere antirumore, anche mediate cortina alberata,previo valutazione dell'esame di impatto paesistico.

[18] BURL– S.O. n. 2 del 13.01.2012.

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

Capitolo 1° – Generalità

Art. 22.00.
Edificabilità ed uso del suolo

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

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

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

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

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

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

Art. 23.00.
Dimensione minima degli alloggi

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

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

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

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

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

Art. 24.00.
Norme per le attività commerciali e pubblici esercizi[19]

D.Lgs. 26.03.2010 n. 59 - D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 – L.R. 02.02.2010 n .6

[vedi anche N.T._DdP ed Art. 5.00. N.T._PdR

24.01. Le categorie merceologiche si distinguono in:

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

24.02. Le attività commerciali si distinguono in:

- **commercio al dettaglio**; *(art. 4 comma 1 let. b del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114)*
- **commercio all'ingrosso**. *(art. 4 comma 1 let. a del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114)***.**

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

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

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

24.04. *Per l'intero territorio comunale non sono ammesse medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a* ***mq. 750*** *e non sono comunque ammesse grandi strutture di vendita e centri commerciali, comunque denominati.*

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

---

[19] **Non** sono esercizi di vicinato (D.Lgs. 31.03.1998 n. 114):

- le farmacie (Legge 02/04/1968, n. 475 e Legge 08/11/1991, n. 362)
- le rivendite di generi di monopolio (Legge 22/12/1957, n. 1293)
- le associazioni di prodotti ortofrutticoli (Legge 27/06/1967, n. 622)
- i vendita diretta da parte di produttori agricoli (articolo 2136 del Regio Decreto 16/03/1942, n. 262 "Codice civile" e Legge 25/03/1959, n. 125)
- le vendite di carburanti e oli minerali
- le vendite, nei locali di produzione o in locali adiacenti di beni di produzione propria, di beni accessori all'esecuzione delle opere, o prestazioni di servizio degli artigiani iscritti all'Albo (articolo 5 della Legge 08/08/1985, n. 443)
- i pescatori o cacciatori che vendono i prodotti provenienti dall'esercizio della loro attività
- le vendite di prodotti legalmente e direttamente raccolti in terreni ad uso civico (erbatico, fungatico, ecc.)
- le vendite delle proprie opere d'arte e pubblicazioni
- le vendite di beni del fallimento
- le vendite in fiere campionarie e mostre
- le pubblicazioni di enti pubblici, relative alla loro attività

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24.10. Per l'apertura di esercizi commerciali realizzati con opere edilizie vale quanto previsto dalla normativa e la conclusione del procedimento di natura urbanistico / edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del Responsabile del competente servizio.

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

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

23.13. L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di apposito "**atto di programmazione quadriennale**" (*ai sensi dell'art. 4bis della L.R. 02.02.2010 n° 6*) che disciplini le modalità di applicazione, con riguardo alle zone da sottoporre a tutela, dei criteri qualitativi individuati dalla programmazione regionale in riferimento all'insediamento delle nuove attività commerciali, tenendo conto delle diverse caratteristiche del proprio territorio e della differente incidenza degli esercizi secondo il settore e la tipologia di appartenenza.

Art. 25.00.
Piani Attuativi vigenti in corso di validità[20]

25.01. Tutti i Piani Attuativi in itinere, adottati e/o vigenti e non esauriti alla data di adozione del Piano delle Regole, compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e confermati dal P.G.T. mantengono la validità per tutto il loro periodo fissato dalle convenzioni, pertanto **continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai piani medesimi**. *(art. 26 comma 4 della L.R. n. 12/2005)*

25.02. I Piani Attuativi presentati nella fase temporale di adozione del P.G.T., e sino alla sua definitiva approvazione, possono essere adottati ed approvati indipendentemente dal regime di salvaguardia, purché coincidenti, nel dimensionamento urbanistico, con il P.G.T. vigente e con il P.G.T. in adozione.

25.03. Le eventuali varianti che si intendessero apportare ai Piani Attuativi vigenti per adeguarli alla disciplina del P.G.T. mediante la ridefinizione degli indici, ancorché acquistandoli dal Registro Comunale, potranno essere approvate mediante procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i; gli indici edificatori sono riconducibili al dimensionamento in ragione della Superficie lorda (SL) max ammissibile, ovvero in ragione del volume max. ammissibile di densità fondiaria (I.f.), ovvero in ragione del Rapporto di copertura per gli ambiti a destinazione non residenziale; il trasferimento dei diritti edificatori all'interno del Piano Attuativo è regolato ai sensi dell'art. 2643 comma 2 del Codice Civile, nel rispetto degli indici massimi ammissibili.

25.04. Al termine del periodo di validità dei P.A. in corso, ovvero per eventuali varianti ad essi apportate ai sensi del precedente comma 24.03., gli ambiti così individuati in cartografia con specifica campitura, assumono le prescrizioni, gli indici e la normativa di riferimento riconducibile agli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) rispettivamente a destinazione, residenziale ovvero, se del caso, produttiva, di appartenenza originariamente convenzionata. *(Art. 40.00. ovvero Art. 42.00. delle presenti N.T.*)

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

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

Art. 27.00.
Recupero dei sottotetti a fini abitativi

27.01. In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (**T.U.C.**) a prevalente destinazione residenziale, ivi compreso l'ambito dei nuclei di antica formazione (**N.A.F.**), è consentito il "recupero dei sottotetti" a fini abitativi, nel rispetto delle disposizione di legge in materia di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. n° 12/2005.

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

---

20 La disciplina nazionale e regionale di riferimento è attualmente riconducibile a :
a) Art. 16 ed Art. 17 della Legge n° 1150/1942 così modificata dalla Legge n° 106/2011;
b) Art. 14 della Legge Regionale n° 12/2005;
c) Art. 30 co. 3 e co. 3bis della Legge n° 98/2013.

Art. 28.00.
Recinzioni delle aree edificabili[21]

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

28.02. Le opere di recinzione, compreso le siepi vive[22], possono sorgere in confine con i lotti vicini ed in confine con l'area pubblica, nel rispetto del Codice Civile e delle norme contenute nel presente articolo.

28.03. L'altezza delle recinzioni fra i lotti contigui privati si misura dal terreno naturale esistente più elevato, ai sensi del Codice Civile.

28.04. Le recinzioni in muratura piena, in rete metallica o similare e/o con siepi, fra lotti contigui privati, possono raggiungere l'altezza massima di **m. 2,00**, misurata ai sensi del Codice Civile.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 29.00.
Costruzioni a confine

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

1. *preesistenza di parete non finestrata sul confine, con costruzione per le stesse dimensioni in lunghezza ed in altezza;*
2. *presentazione di progetto unitario, firmato dalle parti, che preveda la contemporanea costruzione sul confine comune;*
3. *quando ciò sia richiesto da specifico Piano Attuativo o per le case bi-pluri-famigliari;*

---

[21] prevalgono le eventuali prescrizioni e le indicazioni contenute nella specifica destinazione di zona in merito alla tipologia, alle altezze ed alle indicazioni materiche.

[22] ai sensi del Codice Civile.

4. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti per l'impegno reciproco a costruire in aderenza, con elaborato grafico, sottoscritto dai contraenti, raffigurante gli ingombri degli edifici oggetto di convenzione;*
5. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti che autorizzi la costruzione sul confine comune, subordinata comunque al rispetto della distanza tra gli edifici prevista dalle norme per ogni singolo ambito, con elaborato grafico come al punto precedente;*
6. *quando si tratti di costruzioni accessorie alla residenza (autorimessa, ripostiglio, lavanderia, ecc.) ovvero pertinenze al produttivo (tettoie, ripostiglio e locale deposito, ecc.) purchè con altezza misurata sulla linea di confine all'estradosso del manto di copertura, non superiore a m. 2,60 e con falde tradizionali in pendenza ed escludendone coperture piane; tali costruzioni accessorie, in ogni caso, devono tuttavia essere accorpate od unite armonicamente all'edificio principale cui sono asservite.*

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

29.03. E' comunque consentito superare l'altezza di edifici confinanti, per gli interventi appartenenti a Piani di Recupero[23], ivi compreso il recupero dei sottotetti, nel limite di sopraelevazione pari ad 1/3 dell'altezza media libera interna dell'ultimo piano cui è riferito il sopralzo e verificata l'ammissibilità volumetrica, anche in deroga all'applicazione degli artt. 63 e 64 della L.R. n° 12/05.

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

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

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

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

Art. 30.00.
Zone di rispetto

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

1. *zone di rispetto stradale, variabile da m. 10,00, a m. 20,00, a m. 30,00 secondo le indicazioni di cartografia;*
2. *zona di rispetto ferroviario posta secondo le indicazioni di cartografia / m. 30 dai binari;*
3. *zona di rispetto del civico cimitero, variabile da m. 50,00 a m. 200,00, secondo le indicazioni di cartografia;*
4. *zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto, per m. 10 e con le specifiche di cui al successivo punto 30.03;*
5. *zona di rispetto alle linee di elettrodotto;*
6. *zona di rispetto all'impianto di depurazione acque nere / m. 200,00 ;*

30.02. Nelle zone di rispetto stradale, del cimitero, del pozzo di civico acquedotto e delle linee di elettrodotto e del depuratore é vietata la realizzazione di edifici e manufatti edilizi anche a carattere provvisorio[24]. Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria esistente.

30.03. Nella zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto si applicano le norme di cui agli artt. 4 e 5 – Zona di tutela assoluta – dell'art. 6 – Zona di rispetto – e dell'art. 7 – Zona di protezione – del D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236. E comunque come indicato e prescritto nello studio geologico del territorio comunale, che è parte integrante del PdR.[25]

---

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

[24] sono ammesse strutture stagionali, preventivamente autorizzate, finalizzate all'esercizio dell'agricoltura.

[25] ogni riferimento normativo è da coordinare con il D.Lgs. n° 152/2006, oltre alla D.g.r. n. 7/12693/2003.

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

30.05. Il Piano delle Regole individua cartograficamente il **corridoio** e le **aree di pertinenza** alla realizzazione delle infrastrutture **sovracomunali costituenti il tracciato Autostradale CR-MN**; **per tali ambiti e tracciati è posto il vincolo di inedificabilità a salvaguardia, nonché preordinato per gli effetti espropriativi ed ancorché ai sensi dell'art. 102-bis della L.R. n° 12/2005.**.

Art. 31.00.
Fascia di rispetto dell'acquedotto per lo spandimento dei liquami e fanghi

31.01. Per il rispetto del civico acquedotto viene individuata anche una zona a cerchio, con raggio di **m. 50,00**, per la protezione della falda acquifera. All'interno di tale zona è vietato lo spandimento dei liquami zootecnici e/o dei fanghi biologici e/o industriali.

Art. 32.00.
Corsi d'acqua superficiali - Tutela degli alberi e del paesaggio - Tutela degli ambiti a caratterizzazione di prati polifiti - Orientamenti iniziali per la costruzione della Rete Ecologica Comunale – R.E.C.

32.01. Per i corsi d'acqua superficiali, al fine della loro salvaguardia, si applicano le disposizioni indicate nel precedente Art. 17 – N.T._PdR.; la norma trova applicazione anche negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

32.02. Sono salve le prescrizioni contenute nella normativa di coordinamento del P.T.C.P. e del P.T.R. in merito alla salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali e ricadenti all'interno del perimetro comunale.

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

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

32.05. Il PdR fissa, mediante individuazione con specifica campitura nelle tavole grafiche, l'inedificabilità, il mantenimento e la tutela dei terreni storicamente consolidati a "caratterizzazione di prati polifiti".

32.06. Nel presupposto degli indirizzi ed indicazioni regionali e provinciali, sarà approntata un'analisi del territorio comunale basata su rilievi e sulla consultazione di documentazione bibliografica scientifica, con il fine di comprendere le effettive potenzialità e criticità ecologiche del territorio e costruire un sistema ecologico ed una corrispondente normativa capace di concretizzare gli obbiettivi regionali e provinciali ed infine dare le indicazioni di tutela nella predisposizione della **Rete Ecologica Comunale** (**R.E.C.**).

32.07. Per le indicazioni che derivano direttamente da scelte strategiche sovra-comunali, sono da riprendere le perimetrazioni grafiche e gli indirizzi normativi degli strumenti così sovraordinati.

32.08. Si applica altresì la normativa derivata dalla Legge 14 gennaio 2013, n. 10 "*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*", mediante la quale sono state dettate, all'art. 7, le disposizioni per la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberate di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale a livello nazionale. A tale proposito **Regione Lombardia** ha approvato la D.G.R. n. 1044 del 22.12.2010: "*Modalità per la definizione degli alberi monumentali e per la loro tutela (art. 12 L.R. 10/08).*

32.09. La **Rete Ecologica Comunale** (**R.E.C.**) si propone di:
- proteggere l'ecosistema naturale garantendo il giusto equilibrio tra questo e l'ambiente antropizzato;
- mirare alla conservazione della biodiversità per cui in ogni suo elemento deve essere garantita la varietà delle specie che dipende dalla dimensione e dalla forma delle aree di cui è costituita;
- assumere le indicazioni della **R.E.R.**, della **R.E.P.**, nonché promuovere la continuità di queste Reti.

Art. 33.00.
Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale

33.01. *E' individuato con apposita perimetrazione e campitura la parte di territorio riservata al **P.I.P.S.** ricompresa tra il territorio comunale di Pessina Cremonese e di Torre de' Picenardi. In tale ambito sono riconfermati la disciplina del P.T.C.P., nonché i contenuti dell'Accordo di Programma vigente tra i Comuni di Isola Dovarese, Pessina Cremonese e Torre de' Picenardi.*

Art. 34.00.
Strutture complementari di arredo

34.01. In tutto il territorio comunale, la realizzazione[26] di strutture di arredo quali gazebo o chioschi, casette in legno per il ricovero di attrezzature da giardino, pergolati come arredo da giardino, è soggetta alla obbligatoria comunicazione, da parte della proprietà all'ufficio Tecnico Comunale, accompagnata da documentazione grafica, materica, tipologica e planimetrica (*debitamente quotata*), nonché fotografica, che rappresenti dettagliatamente il sito per quanto riguarda i fabbricati, finestre e vedute esistenti di terzi confinanti. In modo insindacabile, l'U.T.C. potrà, entro il termine di **gg. 30** dal ricevimento della comunicazione del privato, emettere una determinazione di diniego, ovvero di autorizzazione che fisserà le modalità, le prescrizioni o gli obblighi da osservare e la determinazione dell'eventuale garanzia da versare per il rispetto delle clausole contenute nell'autorizzazione medesima. In assenza di tale atto comunale emesso, si applica il principio del "silenzio assenso".

34.02. I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

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

34.03. La norma del presente Art. 34.00., vale per tutto il territorio comunale, con l'eccezione degli immobili ricadenti o ricompresi in zone di notevole interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, vincolati[27] ai sensi delle Leggi n. 1089 del 1939, n. 431 del 1985 e della legge regionale n. 86 del 1983. Per tali immobili si dovrà preventivamente acquisire il parere dell'Ente che ha istituito il vincolo, salve le funzioni delegate all'Ente locale in attuazione della ex legge regionale 9-06-1997, n° 18.

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

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

A) – centri di telefonia in sede fissa :

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

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

B) – stazioni radio base per la telefonia mobile :

[26] con espresso divieto di box o costruzioni similari per ricovero di autovetture.
[27] oggi leggasi D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

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

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

Art. 36.00.
Normativa specifica per gli impianti di distribuzione dei carburanti ed impianti gpl e metano per autotrazione[28]

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

- ***a)*** *nella fascia di rispetto e di protezione viaria, con l'esclusione dei tratti ricompresi nel centro abitato, purché in tratto rettilineo non inferiore a m. 150 ed alla distanza non minore di m. 50 dagli incroci o dalle curve ed in considerazione allo stato dei luoghi;*
- ***b)*** *negli ambiti agricoli e/o nelle aree destinate all'agricoltura, nel rispetto delle normative di sicurezza e prevenzione incendi, con accesso diretto dalla sede stradale principale e con superficie minima del lotto di mq. 1.300[29] e max. di mq. 2.500, purché il lotto stesso sia circondato da fascia, inutilizzata dall'impianto e destinata a giardino con piantumazione, non inferiore a m. 10 su ogni lato confinante escluso il lato strada;*

36.02. I chioschi di pertinenza all'impianto, gli impianti di lavaggio degli automezzi, gli eventuali locali di vendita, il bar o punto di ristoro, i pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande, i locali di manutenzione autoveicoli, il fabbricato a diretto servizio del gestore e del personale addetto ed ogni altro fabbricato per servizi accessori all'utente[30], devono distare non meno di m. 25,oo dalla strada, non possono avere accesso separato dall'area di servizio e devono far parte funzionalmente della stessa.

36.03. Ai fini della corresponsione degli oneri e del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire[31] tutti i relativi fabbricati e manufatti sono considerati di tipo commerciale, ivi compreso l'eventuale appartamento del gestore.

36.04. Indici edificatori:

- *a)* rapporto di copertura (R.c.) ammissibile è pari al 25% dell'area di pertinenza;
- *b)* la superficie lorda d'uso ammissibile per l'edificazione dei fabbricati considerati al precedente punto 36.02 è pari a complessivi mq. 250 con il limite di due piani fuori terra;
- *c)* la superficie lorda d'uso ammissibile[32] per un appartamento di abitazione, a diretto ed esclusivo servizio dell'attività, è pari a mq. 95 con il limite di due piani fuori terra e purché sussista il vincolo di asservimento all'attività regolarmente trascritto nei RR.II..
- *d)* distanza dai confini di ogni elemento da realizzare non meno di m. 10,00 (escluso lato strada)

---

[28] materia disciplinata dal D.Lgs. 11.02.1998 n° 32 così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 08.09.1999 n° 346, nonché disciplinata dalla L. 28.12.1999 n° 496 ovvero dal Regolamento Regionale 21.07.2000 n° 2 e dal Comunicato regionale del 21.marzo.2003 n° 36, *nonché dalla L.R. 05.10.2004 n. 24 così come modificata dalla L.R. n° 24/2006 e L.R. n° 25/2008* ***ed il tutto sostituito dalla L.R. 02.02.2010 n° 6 art. 81 e seguenti.***.

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

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

[31] ovvero D.I.A.

[32] aggiuntiva al limite del punto precedente

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

Art. 37.00
Ammissibilità di deroghe

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

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

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

b) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche per le singole zone; tuttavia l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m. 6,50[33], le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;

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

d) le caratteristiche tecnologiche delle cabine devono essere tali da mitigare l'impatto ambientale mediante la realizzazione delle stesse in muratura[34] / prefabbricato purché tinteggiate[35] ed inoltre, in tutti gli ambiti e le Zone del P.G.T., con la sola esclusione di quelli a carattere produttivo, mediante la ricerca di una possibile perimetrazione dell'area interessata con rete metallica e filari arbustivi di siepe viva e comunque con manto di copertura in coppi e/o tegole similari.

37.03. I chioschi [36] e le edicole in zona urbana, con tipologia tradizionale storica, sono consentiti, in deroga alle disposizioni sulle distanze dal confine stradale, solo su aree pubbliche sulle quali l'Amministrazione Comunale ha costituito diritto di superficie oneroso in favore degli interessati, con durata non superiore ad anni 20 e rinnovabile dietro corrispettivo. In questo caso i chioschi e le edicole non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 9,00 ed eventuali pertinenti tettoie a mq. 1,50 ed una altezza superiore a m. 3,50.

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

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

[34] in muratura limitatamente negli ambiti del **N.A.F.**;

[35] previo campionatura autorizzata dall'ufficio Tecnico Comunale

[36] escluso ogni riferimento ai distributori dei carburanti

Capitolo 2° – Disciplina degli ambiti

==========

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

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

a) perimetro urbano,

1. Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**) – Pozzo Baronzio / Capoluogo / Ca' de' Caggi / San Lorenzo de' Picenardi / Ca' Nove de' Biazzi - di cui al successivo **Art. 39.00.**;
2. Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**) in contesto agricolo **S.A.S.E**.
3. Tessuto Urbano Consolidato **(T.U.C.)** a prevalente destinazione residenziale;
4. Tessuto Urbano Consolidato **(T.U.C.)** a specifica destinazione produttiva.

b) perimetro extra-urbano,

1. Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C.**) a specifica destinazione produttiva di interesse sovracomunale (P.I.P.S. in corso di attuazione).

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

38.03. **Nei Nuclei di Antica Formazione**, sia in contesto urbano, sia in contesto agricolo **S.A.S.E** :

1) per ogni intervento edilizio, assoggettato a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia leggera e/o pesante[37], si potrà procedere con **titolo abilitativo diretto** se conforme alle categorie di intervento previste nella tavola **8/d** del Piano delle Regole;

2) qualora l'intervento in progetto si discostasse dalla previsione contenuta nelle suddette tavole, il soggetto attuatore dovrà procedere alla redazione di uno specifico **studio di dettaglio documentale**[38] (*integrativo all'analisi del Nucleo di Antica Formazione disposta dal Piano delle Regole*). I contenuti dello specifico studio di dettaglio documentale dovranno obbligatoriamente riguardare:

a) una ricognizione storica delle mappe catastali (dal Teresiano all'attuale) per la datazione del manufatto edilizio;
b) una documentazione fotografica esaustiva, relativa agli spazi esterni, ai prospetti, a tutti gli spazi interni, con particolare riguardo alla presenza di finiture storiche e alla documentazione delle tecniche e delle tipologie costruttive di solai, tetti e murature;
c) una relazione illustrativa ed interpretativa finalizzata ad un nuovo "*giudizio di coerenza e valenza nel contesto" – "tipologia edilizia" – "destinazione d'uso" – "stato di conservazione"* degli edifici, classificando questi ultimi in:
   - *edificio di notevole interesse storico, architettonico, ambientale;*
   - *edificio di interesse architettonico e/o di interesse ambientale e/o con facciata di coerenza storico-architettonica;*
   - *edificio privo di interesse architettonico ed ambientale, in quanto di recente edificazione;*
   - *superfetazioni.*

E' facoltà dell'A.C. richiedere documentazione ulteriore rispetto a quanto sopra indicato, per il completamento dello studio di dettaglio.

I diversi gradi di valenza e coerenza architettonica ed ambientale degli edifici condizionano la tipologia e la categoria degli interventi edilizi ammissibili sugli stessi, come specificato negli articoli delle presenti norme.

Lo studio di maggior "**dettaglio documentale**", così definito, è prevalente sullo stato documentale delle tavole di P.G.T. e pertanto ne è ammesso l'adeguamento diretto **senza che ciò richieda** l'attivazione di procedure di modificazione e/o di variante del Piano delle Regole, fermo restando i contenuti della normativa.

---

[37] e come tale soggetta a PdC ex art. 10 co. 1 let. c) del D.P.R. n° 380/2006;

[38] tale studio potrà altresì definire, con carattere di maggior dettaglio, eventuali incoerenze e/o coerenze dello stato di fatto in relazione alla tipologia di intervento e consentendo altresì differenti modalità di intervento stesso o di assetto planivolumetrico, fermo restando le caratterizzazioni generali dettate dal PdR nell'analisi del N.A.F. – vedi anche precedente **Art. 9.02.**

I parametri e gli indici edilizi di riferimento per le operazioni edilizie ammesse nei nuclei di antica formazione sono indicati all'**Art. 39.00. – I nuclei di antica formazione**, delle presenti norme.

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

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

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

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

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

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

Per questo gli ambiti dei **N**uclei di **A**ntica **F**ormazione sono individuati come "***zona di recupero***" ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

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

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

39.04. Le destinazioni d'uso **ammesse** sono:

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

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

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

39.05. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche dei nuclei di antica formazione ed ancorché avuto riguardo alla suddivisione temporale di costruzione, per cui si assume come "storico", ai fini dette tutele previste nel presente Piano delle Regole ciò che è anteriore alla **data del 1945,** gli edifici esistenti all'interno di tale nucleo sono stati distinti in:

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

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

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

Sono così classificati gli edifici e le aree che presentano elementi autonomi da valorizzare. Trattandosi di edifici con elementi da valorizzare, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro, da eseguire con

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

3. Edifici privi di interesse architettonico ed ambientale.

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

4. Superfetazioni

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

39.06. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici dei nuclei di antica formazione deve essere richiesto secondo la casistica di cui al precedente **Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole**, in funzione del tipo di intervento in programma e con riferimento al precedente punto 39.05 in funzione del grado di interesse storico, architettonico ed ambientale che è stato riconosciuto all'immobile medesimo.

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

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

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

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

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

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

39.13. Nel recupero a nuovo uso dei porticati esistenti deve essere sempre garantita la lettura prospettica di questo importante elemento morfologico del manufatto, mediante tamponamenti che prevedano una sporgenza pari almeno alla metà del pilastro esistente. Andrà attentamente studiata la

teoria dei vuoti e dei pieni nella composizione complessiva dei nuovi fronti, presentando anche soluzioni alternative al giudizio della Commissione per il Paesaggio.

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

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

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

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

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

39.16.2 ***Edifici di interesse architettonico sottoposto a vincolo :***
Appartengono a questa classe i nuclei, le aree e gli edifici di interesse architettonico, storico, artistico o ambientale. Per tali nuclei, aree ed edifici, identificati con specifico simbolo grafico nella tavola delle prescrizioni sovraordinate del PdR, valgono i vincoli di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089 ed alla Legge 29.06.1939 n. 1497 così come contenute nel D. Lgs. 22.gennaio.2004 n° 42[39]. In particolare sono interessati alla tutela, alla valorizzazione, al rispetto monumentale ed ambientale i seguenti fabbricati:

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

Gli interventi ammessi e le prescrizioni per tali edifici sono :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

39.16.8 Sono concesse per le eventuali attività agricole esistenti, ricadenti nella zona al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda, né l'aumento del numero dei capi; l'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari A.S.L. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA ed ancorché è fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione.

39.16.9 E' ammessa la "**ricostruzione**" delle unità fatiscenti, **crollate o demolite**, a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza[40] purché con la riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona, previo procedimento del Permesso di Costruire, rispettando la verifica degli indici e da assoggettare alle indicazioni e prescrizioni di cui ai successivi paragrafi "39.16.17" – "39.16.23" – "39.16.27" ed ancorché **non superando il volume preesistente**;

39.16.10 E' altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, purché sottoposto alla verifica degli indici di zona e contenuto nell'incremento edificatorio non superiore al 10% del volume dell'edificio stesso e purché con procedura edilizia assoggettata a procedimento di Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. Convenzionata.

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

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

39.16.13 Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia "leggera e/o pesante", interessante due o più unità immobiliari, purché nella verifica dei volumi esistenti e/o per ampliamento nei limiti indicati al precedente comma 39.16.10, è assentito mediante Permesso di Costruire.

39.16.14 Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia[41] "con totale demolizione e ricostruzione e modifica della sagoma", interessante due o più unità immobiliari esistenti, ancorché in ampliamento, è assimilato a Piano di Recupero ai soli fini documentali ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma 39.16.27; l'intervento edificatorio è direttamente assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato con atto unilaterale d'obbligo, così assimilato alla pianificazione attuativa.

39.16.15 Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia "pesante[42]", interessante

---

[40] *ai sensi dell'art. 3 c.1 let. d) ultimo periodo del D.P.R. n° 380/2001 così come modificato dall'art. 30 della Legge 09.08.2013 n. 98,* ***ovvero*** *per precedente procedura di riconoscimento volumetrico assentito dalla P.A..*

[41] purché con la riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona N.A.F.;

[42] ex art. 10 co. 1 let. c) del D.P.R. n° 380/2001;

più unità immobiliari esistenti, nonché intervento di nuova costruzione[43], ovvero intervento di ristrutturazione urbanistica, è assoggettato a **Piano di Recupero obbligatorio** ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma 39.16.27 e costituisce pianificazione attuativa preventivamente approvata dal Consiglio Comunale, pur conseguentemente assentita mediante Permesso di Costruire preceduto dalla stipula della convenzione per atto registrato..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[43] ivi ricompresi gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito ai sensi dell'art. 27 c. 1 let. e) punto 7/bis).

l'individuazione degli ambiti all'interno della Unità di Azzonamento è definita con le modalità del precedente comma 39.16.14. Nel caso in cui all'interno del Piano di Recupero non si possa procedere al reperimento degli standards, è possibile la monetizzazione degli stessi.

39.16.22 - Contenuto del Piano di Recupero -

I singoli piani di recupero dovranno contenere le indicazioni di cui alle presenti N.T. e dovranno essere redatti con la documentazione a corredo dei Piani Attuativi prevista dalla legislazione vigente. Ciascun intervento relativo al Piano di Recupero approvato dovrà essere oggetto di un unico progetto esecutivo, anche suddiviso in Unita' Minime di Intervento [U.M.I.], precisando inoltre quanto segue:

- *oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, la demolizione delle eventuali superfetazioni;*
- *la ricostruzione degli edifici parzialmente crollati;*
- *il restauro e il risanamento conservativo degli edifici;*
- *i parcheggi privati;*
- *le destinazioni d'uso;*
- *i tempi di attuazione.*

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

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

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

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

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

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

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

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

La larghezza delle finestre non potrà superare i 100 cm., quella dei passi carrai non potrà superare i 280 cm., quella dei negozi non potrà superare i **300 cm.**. I davanzali, le soglie, i portali e gli altri elementi di coronamento delle aperture, devono essere in cemento naturale ovvero in pietra naturale segata di beola, sarnico, pietra serena, serizzo Valmasino e non devono essere lucidi od avere colorazioni rilevanti.

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

Le zoccolature possono essere eseguite con intonaco strollato fine o dato a cazzuola; i

marcapiani possono essere eseguiti in rilevato con intonaco al civile; sono vietati zoccolature e marcapiani in mattoni o tavelle in cotto ed in ogni altro materiale.

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

39.16.24 **Aree private scoperte nei P. di R.** :

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

39.16.25 **Porticati e logge** :

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

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

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

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

= Indice di densità territoriale IT : max. 2,2o mc./mq.
= Indice di densità fondiaria IF : max. 2,6o mc./mq.
= Indice di copertura R.c. : max. 50% di S.f.
= Indice di copertura aggiuntivo destinato esclusivamente alla realizzazione di portico/i pertinenziale/i libero/i su tre lati : max. + 10% di S.f.
= Numero max. piani fuori terra : 2 e sottotetto se in tipologia edilizia "**D**" - ovvero come l'esistente nel comparto;
= Altezza edifici sottogronda: come l'esistente nel comparto;
= Distanza dai confini: m. 5,oo - ovvero in aderenza o consentito dal codice civile;

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

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

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

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

39.16.32 Nel caso in cui, nel comparto di P.R., sia prevista la nuova costruzione, l'intervento è da assoggettare a verifica degli indici di cui al precedente **art. 39.16.27**.

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

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

- **e) – Caratteristiche degli ambiti S.A.S.E. – N.A.F. in contesto agricolo**

Con specifica esclusione dei nuclei, delle aree o degli edifici di cui al precedente comma 39.16.2, nel N.A.F., ricompreso in contesto agricolo riconducibile agli ambiti S.A.S.E., di cui al precedente comma 38.01.02, ambito agricolo-storico, si applica quanto segue:

A.01. – ambito S.A.S.E con attività agricola in atto :

39.16.35 Nella zona di cui al presente titolo sono compresi gli edifici e le aree caratterizzate da insediamenti agricoli storicamente consolidati ed architettonicamente qualificati che, per la loro collocazione, è consentito vengano ancora adibiti ad usi e funzioni agricole, nel rispetto delle tradizionali caratteristiche edilizie ed ambientali. Al fine della salvaguardia delle testimonianze tipologiche ed architettoniche delle cascine e dei loro valori storico-ambientali che rivestono, le aree interessate ed il contesto pertinente sono anch'essi sottoposti alla tutela dei valori suddetti.

39.16.36 In tale zona sono ammesse tutte le utilizzazioni edilizie agricole in corso, ma non sono consentite nuove edificazioni e/o ristrutturazioni con ampliamenti a carattere agricolo, bensì è consentito il mantenimento o la trasformazione prevalentemente in utilizzazione residenziale.

39.16.37 Sono concesse, per le attività agricole esistenti nella zona al momento dell'adozione del P.G.T., solamente opere, di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo ed adeguamenti tecnologici delle strutture esistenti senza possibilità di ampliamenti.

39.16.38 Previo dimostrata necessità, solo gli edifici e/o le strutture pertinenti gli "impianti tecnologici" possono ampliarsi sino al 25% della loro copertura e nel limite di altezza di m. 6,00 fatta salva la procedura di deroga eventualmente concedibile per altezze sino a m. 7,50;

39.16.39 Non è comunque mai consentito né il potenziamento dell'azienda né l'aumento del numero dei capi.

39.16.40 Nella zona di cui al presente titolo ogni intervento di straordinaria manutenzione, riferito ad una o più unità immobiliari o parti di esse, è consentito mediante titolo abilitativo diretto.

39.16.41 Sono altresì concessi interventi di ristrutturazione edilizia, tuttavia non modificando né superando l'assetto plani-volumetrico esistente, per l'utilizzo di abitazioni rurali, con obbligo di costituzione del vincolo di asservimento; tali abitazioni sono concesse esclusivamente al titolare od ai salariati od ai dipendenti a qualunque titolo dell'azienda agricola cui sono asservite.

39.16.42 In ragione della tutela del paesaggio agrario, ed al fine di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, in questa zona sono consentiti interventi ed attività ad interesse **agrituristico** ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale vigente.

39.16.43 Rimangono esclusi dal computo del volume, e quindi dalla verifica dell'indice di densità fondiaria, i porticati ed i portici esistenti e di antica formazione, **purché essi rimangano aperti** sui tre lati e mantenuti tali anche se fedelmente ricostruiti.

A.02. – ambito S.A.S.E con cessata attività agricola :

39.16.44 In tale ambito, **a seguito di totale documentata dismissione della attività agricola e di allevamento e per le mutate esigenze d'uso**, previo studio ed elaborazione di **Piano di Recupero**[44], possono essere **ammesse le seguenti destinazioni d'uso**: residenza e servizi interessanti l'insediamento residenziale quali uffici, negozi di vicinato, studi professionali, alberghi e pensioni, bar e pubblici esercizi **non in contrasto** con il R.L.I. vigente. E' inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici, benché fatiscenti, demoliti e/o crollati in tutto o in parte, a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza[45], con l'obbligo della riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche storiche, rispettando la verifica degli indici di cui al precedente **art. 39.16.27** e/o **non superando il volume preesistente**.

---

[44] *con le indicazioni di cui ai precedenti commi dal 39.16.21 al 39.16.25;*

[45] *ai sensi dell'art. 3 c.1 let. d) ultimo periodo del D.P.R. n° 380/2001 così come modificato dall'art. 30 della L. 9.8.2013 n. 98.*

39.16.45 Dovranno essere assoggettati a preventivo **Piano di Recupero**[46] tutti i gli immobili, cascine e/o edifici, individuati e perimetrali quale entità **N.A.F.**, per interventi di ristrutturazione edilizia leggera e/o pesante e/o trasformazione d'uso.

39.16.46 **Sono escluse e non ammissibili per destinazione d'uso**: le industrie, le attività artigianali produttive di qualsiasi genere, i magazzini, i depositi e tutte quelle altre attività che possono risultare in contrasto con i caratteri residenziali, la collocazione ed installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.

39.16.47 Ogni progetto, per interventi di risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia leggera e/o pesante, dovrà presentare adeguata documentazione tecnica e tecnologica ed essere corredato da studi, analisi e rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati che compongono il complesso e, in particolare, ad individuare le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate, sulla base delle caratteristiche intrinseche e della data di costruzione; l'ambito interessato dovrà essere comunque preventivamente assoggettato allo "studio di caratterizzazione", e cioè all'analisi del comparto nello stato di fatto, mediante la definizione di: *tipologie edilizie; destinazioni d'uso; stato di conservazione; giudizio di coerenza e valenza nel contesto; tipologia degli interventi previsti.*

39.16.48 Deve sempre essere effettuata la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per l'insediamento delle destinazioni d'uso previste, ovvero l'impegno del soggetto attuatore dell'intervento ad eseguirle nell'ambito del progetto stesso, nonché la verifica degli standard e pertinente monetizzazione e/o cessione.

39.16.49 In tali ambiti è ammessa la nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e la ricostruzione di unità fatiscenti, purché con la riproposizione delle caratteristiche architettoniche, edilizie, tecnologiche e materiche delle unità della zona, previa obbligatoria elaborazione ed attuazione del **Piano di Recupero**, rispettando la verifica degli indici di cui all'**Art. 39.16.27** e/o **non superando il volume preesistente**. Nel recupero a nuovo uso dei porticati esistenti, mediante interventi edilizi di ristrutturazione, deve essere sempre garantita la lettura prospettica di questo importante elemento morfologico del manufatto, mediante tamponamenti che prevedano una sporgenza del pilastro esistente pari almeno alla metà della sua profondità. Andrà attentamente studiata la teoria dei vuoti e dei pieni nella composizione complessiva dei nuovi fronti, presentando anche soluzioni alternative d sottoporre al giudizio della Commissione per il Paesaggio. Sono ammesse altresì finestrature in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti, purché realizzate con profilati metallici sottili (ad esempio con la tipologia del "ferrofinestra") e tinteggiati di colori che si armonizzino con il contesto, al fine di diminuire il più possibile l'impatto visivo di tali tamponamenti. Sono sempre vietati i vetri a specchio.

39.16.50 Rimangono **esclusi dal computo del volume**, e quindi dalla verifica dell'indice di densità fondiaria di cui all'art. 39.16.22, i porticati ed i portici esistenti e di antica formazione, **purché essi rimangano aperti** sui tre lati e mantenuti tali, anche se fedelmente ricostruiti.

39.16.51 Solo lo strumento urbanistico attuativo del **Piano di Recupero** può prevedere, con specifiche N.T.A., modalità di riassetto plani-volumetrico, ma comunque non superiori agli indici di densità fondiaria e di copertura presenti nel comparto interessato e previa verifica degli standard urbanistici da realizzare o da monetizzare.

39.16.52 Nella zona di cui al presente titolo ogni intervento di straordinaria manutenzione nella coerenza della medesima destinazione d'uso, riferito ad una o più unità immobiliari o parti di esse, è consentito mediante titolo abilitativo diretto tuttavia riconducibile alla D.I.A. e/o PdC.

[46] *con le indicazioni di cui ai precedenti commi dal 39.16.21 al 39.16.25;*

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

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

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

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

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

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

40.04. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *o la residenza e gli esercizi di vicinato, locali ed esercizi pubblici di bar e ristorazione;*
- *o l'artigianato di servizio alla residenza;*
- *o l'attività terziaria.*

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

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

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

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

*** perimetro urbano ***

= dati tecnici :

- Volumetria territoriale ammissibile (**I.t.**) : 1,20 mc./mq.
- Abitanti teorici insediabili : 150 mc./ab.
- Densità fondiaria (**I.f.**) : **1,5 mc./mq.**
- Superficie lorda pavimento ammissibile (**SL**) : **SF** x **0,50 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e SL (**V.** / **S.l.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) : **0,40** di S.f. [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 20% di S.f.
- Altezza dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,60 m. e max. 8,60 m.
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto, ovvero come l'esistente
- Distanze dai confini : m. 5,00 ovvero al precedente Art. 29.00.
- Distanze tra fabbricati : m. 10,00 ovvero come l'esistente
- Distanza minima dalle Rogge **R.I.M.** : m. 5,00 ovvero in allineamento prevalente
- Distanza dalle strade (*edificio principale e/o accessorio*) : m. 5,00 ovvero in allineamento prevalente

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

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

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

= destinazioni d'uso non ammesse :

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

= pianificazione attuativa :

- strumento attuativo: Piano Esecutivo (**P.E.**) qual'ora gli interventi in richiesta di ristrutturazione e/o nuova costruzione **superino i 1.000 mc. di volume complessivo**; per tali interventi sono escluse le tipologie a villetta singola isolata e/o a schiera e/o in linea; [vedi nota "**x"**]
- strumento attuativo: Piano di Recupero (**P.R.**) negli ambiti **T.U.C.** qual'ora gli interventi in richiesta di ristrutturazione e/o nuova costruzione, ovvero demolizione e ricostruzione, **superino i 750 mc. di volume complessivo**; per tali interventi si applica la normativa di cui al precedente **Art. 39** ***c) - modalità di Attuazione per Piano di Recupero e per Permesso di Costruire Convenzionato / SCIA convenzionata***, nonché ***gli indici plani-volumetrici di cui al precedente Art. 39.16.27***; per tali interventi sono escluse le tipologie a villetta singola isolata e/o a schiera e/o in linea; [vedi nota "**x"**]
- **PdC Convenzionato**, in base all'intervento di nuova costruzione con edificio e/o edifici per Unità Immobiliari superiori a **2** e nelle tipologie : in linea, a cortina, a schiera, villette isolate, edifici a corte; [vedi nota "**x"**]

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

= prescrizioni particolari :

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

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

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

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

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

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

f) sono concesse per le eventuali attività agricole esistenti, ricadenti negli ambiti di cui al titolo al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda, né l'aumento del numero dei capi; l'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari A.S.L. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA ed ancorché è fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione stessa.

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

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

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

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

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

1. tipologia del tetto principale:

a) a terrazza piana praticabile, con parapetto a vista sia cieco che a ringhiera.

2. materiale di copertura:
   a) lastre di fibrocemento anche colorato.
3. banchine di finestre e soglie di porte:
   a) in lastra di metallo.
4. tipologie delle aperture:
   a) finestre a nastro.
5. tinteggiature dei fronti:
   a) nei colori a tinte forti non ricompresi nella gamma delle terre.

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

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

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

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

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

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

perimetro urbano

= rapporto di copertura : **esistente,** ovvero su lotti liberi ; **max. 0,60 di S.f.**
= altezza max. edifici all'intradosso : m. 7,50 ovvero come esistente
= distanza minima dai confini : m. 5,00
= distanza minima da strade : m. 10,00 ovvero in allineamento esistente
= superficie lorda d'uso a carattere commerciale abbinata al produttivo prevalente : max. 30% di S.f.
= capacità edificatoria di **N.C. e/o in ampliamento** : "***una tantum***" con obbligo di atto di asservimento registrato e trascritto : **max. + 40%** della SC esistente alla data di approvazione del P.G.T., fatta salva la verifica delle distanze

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

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

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

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

= tutte le utilizzazioni edilizie documentate ed in atto alla data di adozione del P.G.T. e conformi al R.L.I. vigente;
= le attività artigianali non inquinanti e conformi al R.L.I. vigente;
= le attività artigianali non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, esalazioni, vibrazioni e non richiedenti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi;
= magazzini di deposito per le attività artigianali compatibili;
= le attività commerciali per negozi di vicinato non alimentari;
= residenza ed attività di servizio alla residenza stessa con S.u. di max. mq. 110 e S.n.r. max. di mq. 30;
= non è ammesso il recupero funzionale dei sottotetti a fini abitativi.

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

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

42.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto extra-urbano consolidato a specifica destinazione produttiva, attribuendone un solo comparto omogeneo per caratteristiche di morfologia e densità edilizia **(T.U.C. 0.01 - PIPS).**

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

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

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

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

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

42.07. Le recinzioni perimetrali ai lotti sono ammesse con le seguenti caratteristiche:
= <u>se prospettanti su aree pubbliche</u> : altezza massima di m. 1,60 misurata dal piano strada e realizzata in cancellata metallica sovrastante una zoccolatura di altezza max. pari a m. 0,60 in muratura intonacata od in c.a. con getto a vista;
= <u>se poste a confine tra lotti interni</u> : altezza massima di m. 2,50 in cancellata metallica ovvero rete metallica, nonché muratura intonacata, ovvero in c.a. con getto a vista; misurata dal piano di calpestio del terreno più basso.

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

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

42.09. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- *le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato* ***limitate alla tipologia di MSV[47] con superficie di vendita entro mq. 750****;*
- *l'artigianato di servizio;*
- *l'attività terziaria;*
- *i centri per la telefonia in sede fissa.*

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

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

[47] l'insediamento di MSV non deve superare complessivamente mq. 1.500 di area di vendita per ogni ambito e non deve configurare l'ipotesi di centro o parco commerciale superiore ai 1.500 mq., come definita dalle disposizioni regionali in materia.

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

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

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

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

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

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

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

= dati tecnici (Vedi DdP – Allegato 03 – Scheda Guida):

- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. *(è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani)*
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. (*indice di S.l.p. non superabile*) *[compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale]*
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. *(compreso volumi tecnici)*
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35**% di S.f.;
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza[48] dalle Rogge del R.I.M. : m. 20 (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- Gli interventi edilizi si attuano mediante Permesso di Costruire, ovvero D.I.A.;
- Il rapporto di superficie lorda di pavimento, pari al 60 % della superficie fondiaria, può essere raggiunto anche tramite la somma di superfici di calpestio distribuite su più piani.
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.
- a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 110 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 30 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.

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

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

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

43.01.01 – **Sistema Ambiti Agricoli** ex art. 15 comma 4 della L.R. n° 12/2005 (**S.A.A.**) – ***edificabile*** ai sensi e per gli effetti del P.T.C.P. e delle presenti norme;

43.01.02 – **Sistema Agricolo di Connessione** (**S.A.C.**) . . . . . – ***inedificabile in assoluto***;
43.01.03 – **Sistema Agricolo Speciale** (**S.A.S.1 – S.A.S.2**) . . . . – ***parzialmente edificabile***;
43.01.04 – ***Sistema Agricolo Speciale Edificato (S.A.S.E)*** . . . . . – ***parzialmente edificabile;***
43.01.05 – ***Sistema Agricolo di Completamento (S.A.CO.)*** . . . . . – ***parzialmente edificabile.***

43.01.06 – **Sistema Agricolo di Trasformazione** *[previa certificazione di dismissione]* (**S.A.T.**) . . . . – ***inedificabile ai fini agricoli, ma edificabile*** mediante obbligatoria e preventiva individuazione d'ambito assoggettato a ***V.A.S., nonché VInca*** e conseguente *Piano Attuativo* (*con esclusione di edifici a destinazione agricolo-rurale*) nei limiti e nei parametri di cui alla seguente scheda :

a) **Sistema Agricolo di Trasformazione - SAT-R - dati tecnici ai fini della destinazione residenziale:**

- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (**IT**) *[*]* : 1,00 mc./mq.
- Abitanti teorici insediabili calcolati con il parametro di 150 mc./ab.
- Superficie lorda pavimento ammissibile dal P.G.T. (**SL**) : **S.f.** x **0,40 mq./mq.** *(indice non superabile)*
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (**V.** / **S.l.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : **0,40** di S.f. incrementabile a **0,50** per tipologia a corte
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Superficie lotto edificabile (**S.l.e.**) : min. 350mq. e max. 450mq.
- Superficie lotto edificabile *extra bonus urbanistico* [^] (**S.l.e.**) : min. 451mq. e max. 850mq.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : 9.00 m. al colmo edificio più alto *(vedi schema tipologico)*
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto
- S.l.p., oltre l'ammissibile, <u>se in uso alla sola tipologia a corte proposta</u> : mq. 150,00

[*] N.B. : salvi i *bonus urbanistici* (max 15% della volumetria assegnata dal P.G.T.), da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.
[^] N.B. : maggiorazione oneri concessori (1° e 2°) in ragione del 15% per S.l.e. < di mq. 550 e maggiorazione oneri concessori (1° e 2°) in ragione del 20% per S.l.e. > di mq. 551 sino a max. 850

= capacità edificatoria dell'ambito :
Superficie lorda pavimento **assegnata** (**S.l.p.**) : **0,15** mq./mq. di S.f..
Superficie lorda pavimento **acquisibile** dal pubblico Registro Comunale (**S.l.p.**) : min. **0,10** e max. **0,25** mq./mq.in attuazione del P.I.I.

= indicazioni per l'utilizzo del "*bonus urbanistico" volumetrico territoriale :*

1. bonus urbanistico per minor utilizzazione di lotto edificabile nel limite min. di mq. 350 : max. 1% = mc. 111,00. = S.l.p. 37,00 mq.
2. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno - *nota* ([1]) a *fine articolo* : max. 1% = mc. 111,00. = S.l.p. 37,00 mq.
3. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno - *nota* ([2]) a *fine articolo* : max. 1% = mc. 111,00. = S.l.p. 37,00 mq.
4. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = mc. 222,00. = S.l.p. 74,00 mq.
5. bonus urbanistico per cessione gratuita di locali e/o U.I. nel comparto o all'esterno ed in ragione min. del 3% della S.l.p. realizzabile : max. 5% = mc. 555,00. = S.l.p. 185,00 mq.
6. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico (**) : max. 2% = mc. 222,00. = S.l.p. 74,00 mq.

(**) in applicazione della normativa regionale *[vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 – n° 8935 in applicazione della Legge Regionale n° 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n° 115/2008]*

= **indicazione/indirizzo** : ai fini della realizzazione di tipologie a corte è ammessa l'utilizzazione di due o più lotti max. con un limite di sei lotti in accorpamento.

= indicazione/indirizzo : l'eccedenza degli indici edificatori di S.l.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito, è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

= **indicazione/indirizzo** : il volume territoriale ammissibile verificato dall'**I.t.** è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (**S.f.**).

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

- residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristorante, artigianale di servizio alla residenza; [per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli*]

= destinazioni d'uso non ammesse :

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

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- area min. per parcheggio pari a mq. 3,00/abitante insediabile;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, del 30%.

= pianificazione attuativa :

- strumento attuativo: Piano Attuativo (**P.L.**) convenzionato e nel rispetto del combinato disposto dell' Art. 17.00. delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= pescrizioni per la progettazione : privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, con manto in coppi o similari.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione della sede stradale di coronamento, nonché le relative opere di urbanizzazione, in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.I.I.;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

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

c) l'utilizzo di lotti edificabili con dimensioni superiori a mq. 550 comporta altresì la corresponsione di un "contributo di compensazione" pari al 5% degli oneri concessori (*primaria e secondaria*) da versare al Comune entro l'atto di convenzionamento del **P.A.**.

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

e) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

***b)* Sistema Agricolo di Trasformazione - SAT-R - dati tecnici ai fini della destinazione produttiva:**

- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. *(è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani)*
- Rapporto di copertura (**RC**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. (*indice di S.l.p. non superabile*) *[compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale]*
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. *(compreso volumi tecnici)*
- Superficie lorda d'uso (**SL**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35**% di S.f.;
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : due + sottotetto abitabile
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza[49] dalle Rogge del R.I.M. : m. 20 (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- Gli interventi edilizi si attuano mediante Permesso di Costruire/D.I.A. previo obbligatoria e preventiva individuazione d'ambito assoggettato a ***V.A.S.,*** nonché **VInca** e ***Piano Attuativo convenzionato***
- Il rapporto di superficie lorda di pavimento, pari al 60 % della superficie fondiaria, può essere raggiunto anche tramite la somma di superfici di calpestio distribuite su più piani.
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.
- A diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 110 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 30 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.
- Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:
  - *l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
  - *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività produttiva;*
  - *le attività produttive, anche artigianali, riconosciute come insalubri e/o moleste di cui alla legislazione vigente ed alle norme del R.L.I..*
- Le destinazioni d'uso **ammesse** sono:
  - *le attività residenziali;*
  - *le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato **limitate alla tipologia di MSV[50] con superficie di vendita entro mq. 750**;*
  - *l'artigianato di servizio;*
  - *l'attività terziaria;*
  - *i centri per la telefonia in sede fissa.*
- Nelle nuove costruzioni dovranno essere previste schermature a verde, con le tipologie di alberi e cespugli a caratterizzazione autoctona, sui lati dell'area di pertinenza del lotto nel modo seguente:
  - *con alberi d'alto fusto, uno ogni m. 4,00÷4,50, posti a filare sui lati verso strada o spazi pubblici;*
  - *con siepe arborata (alberi d'alto fusto e cespugli) sui lati verso altri lotti e la campagna.*
- Al fine del riequilibrio dell'ambiente del paesaggio urbano e di mitigare l'effetto di estraniazione tipologica rispetto al contesto, si prescrive:
  - *l'uso di coperture inclinate, con manto di copertura simile alla tegola a canale (coppo alla lombarda) ovvero con materiali similari per resa visiva;*
  - *i fronti dei manufatti vanno sempre tinteggiati nei colori delle terre naturali in modo da accostarsi maggiormente ai tipi tradizionali dell'edilizia storica;*
  - *il contenimento delle superfici vetrate, evitando la soluzione a "nastro";*

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

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione delle eventuali sedi stradali di coronamento, nonché le relative opere di urbanizzazione, in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del Piano Attuativo stesso;

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

[50] l'insediamento di MSV non deve superare complessivamente mq. 1.500 di area di vendita per ogni ambito e non deve configurare l'ipotesi di centro o parco commerciale superiore ai 1.500 mq., come definita dalle disposiszioni regionali in materia.

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:
- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
- la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

==========

43.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno delle aree destinate all'esercizio della attività agricola [**S.A.A.** / **S.A.C.** / **S.A.T.**], **in coerenza alle disposizioni, agli indirizzi di tutela ed alla normativa del P.T.P.R. approvato con D.C.R. del 19.01.2010 n° 8/951**[51] sono:
- *la conservazione del patrimonio rurale storico individuato;*
- *la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti non compromessi da interventi successivi;*
- *il reinserimento paesaggistico dei complessi degli allevamenti zootecnici recenti;*
- *la tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale.*

43.03. Le destinazioni d'uso comunque **non** ammesse sono:
- *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività agricola;*
- *le attività produttive del settore secondario, anche artigianali;*
- *le attività commerciali;*
- *l'attività terziaria.*

43.04. Le destinazioni d'uso ammesse nel solo territorio edificabile **S.A.A.** sono:
- *l'attività agricola di coltivazione del fondo, comprendente la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;*
- *l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo;*
- *l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;*
- *gli interventi edilizi sui manufatti ed edifici esistenti alla data dell'adozione del PGT al fine della loro conservazione, funzione e destinazione d'uso*

43.05. Le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nel solo territorio parzialmente edificabile definito **S.A.S.1** e **S.A.S.2** sono:

a) **nell'ambito S.A.S.1** :
- la conservazione della attività in atto pertinente lo sport dilettantistico ludico-amatoriale, ancorché agonistico, svolta su terreno privato, sia per manifestazioni occasionali, ovvero sia per allenamenti e/o prove, riferita agli sport personali o di collettività, nel rispetto del Codice Civile, del R.L.I., della normativa in materia di zonizzazione acustica, delle normative di sicurezza e prevenzione; le attività sportive sono equiparate ad esercizio di pubblico spettacolo e quindi assoggettate alla acquisizione delle rispettive autorizzazioni;
- le opere di manutenzione ed adeguamento tecnologico delle strutture esistenti, senza possibilità di ampliamento in ordine superiore al 35% della superficie coperta autorizzata esistente;
- la residenza dell'imprenditore titolare e dei dipendenti dell'azienda nel limite max. in S.u di mq. 95 ed S.n.r. di mq. 25,00.
- parcheggio destinato ad automezzi e motocicli;

b) **nell'ambito S.A.S.2** :
- attività pertinente lo sport dilettantistico ludico-amatoriale, ancorché agonistico, svolta su terreno privato, sia per manifestazioni occasionali, ovvero sia per allenamenti e/o prove, riferita agli sport personali o di collettività, nel rispetto del Codice Civile, del R.L.I., della normativa in materia di zonizzazione acustica, delle normative di sicurezza e prevenzione; le attività sportive sono equiparate ad esercizio di pubblico spettacolo e quindi assoggettate alla acquisizione delle rispettive autorizzazioni;
- locali accessori pertineti ed a servizio dell'attività nel limite max. di mq. 110,00;
- realizzazione di gazebo, a sola struttura in legno trattato, in moduli non superiori a m. 4,00x5,00 ed in numero non superiore a tre e privi di copertura fissa, ancorché coperti con cannicci o tende ombreggiati asportabili stagionalmente;
- realizzazione di isola ambientale ludico-attrezzata, ancorché a percorso vita, piantumata su tutto il lato a campagna con impianto a tre file e con messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni.

[51] e successivi aggiornamenti sino all'aggiornamento 2012/2013 approvato dal C. R. con DCR n. 78 del 9.07. 2013

c) ogni nuovo intervento negli ambiti **S.A.S.1** ed **S.A.S.2** è assoggettato alla seguente disciplina :

- valorizzazione ambientale mediante presentazione di adeguato studio particolareggiato[52] che promuova la conservazione, la tutela e la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e ricostruzione ambientale, mediante il rispetto delle scarpate morfologiche e dell'eco-sistema, la pertinente piantumazione con essenze autoctone, la pertinente realizzazione di siepe antirumore ancorché inserita a schema con impianto a quattro file interessante una sezione minima di m. 8,50 con messa a dimora di alberi alti e medi intercalati ad arbusti alti;
- realizzazione di pertinenti aree destinate alla sosta di automezzi adeguatamente pavimentate in conformità al R.L.I. e con definizione specifica degli stalli di parcheggio;

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

- *deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;*
- *si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;*
- *per la realizzazione di **nuovi edifici e pertinenze** e/o di **pertinenze ad edifici esistenti**, la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;*
- *il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;*
- *deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;*
- *nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale;*
- *ogni intervento edilizio deve essere sottoposto all'esame paesistico dei progetti seguendo le indicazioni del presente comma e le disposizioni di cui ai precedenti Artt. 12_e_21_PdR ed in relazione al combinato disposto della D.G.R. n° 7/11045 del 08/11.2002, a seguito della **approvazione** del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. **n° 8/951 del 19.01.2010** e ss.agg.;*
- *ogni intervento edilizio deve essere rispondente alle indicazioni ed alle disposizioni contenute nelle "linee guida regionali - criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" di cui al D.D.G. - sanità n° 20109 del 29.12.2005, nonché presentare la documentazione a corredo della progettazione così come indicato al Cap.lo 16 del citato D.D.G./20109.*

43.06.01. - Le destinazioni d'uso, le caratteristiche e gli interventi edilizi ammessi negli ambiti del **N.A.F. in contesto agricolo**, detto **S.A.S.E.**, di cui al precedente **Art. 38.01. let a) punto 2**, sono dettate dai precedenti contenuti del **PdR** agli **Artt. 38.03. - 39.16. lettera e) commi A.01. e A.02.**.

43.06.02. – Le destinazioni d'uso, le caratteristiche e gli interventi edilizi ammessi nell'ambito detto **S.A.CO.**, di cui al precedente **Art. 43.01.05.**, sono così indicate:

a) nella zona di cui al presente titolo sono compresi gli edifici e le aree caratterizzate da insediamenti agricoli consolidati a ridosso di strutture ed edifici architettonicamente qualificati; al fine della salvaguardia delle testimonianze tipologiche ed architettoniche delle cascine e dei loro valori storico-ambientali che rivestono, le aree di cui al contesto pertinente sono anch'essi sottoposti alla tutela dei valori suddetti;

b) in tale zona sono ammesse tutte le utilizzazioni edilizie agricole in corso, purché rispondenti alla verifica del R.L.I.;

c) sono concesse, per le attività agricole esistenti nella zona al momento dell'adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo ed adeguamenti tecnologici delle strutture esistenti; tuttavia, previo dimostrata necessità, possono essere edificate strutture con verifica del Rapporto di copertura (Rc) nel limite max. del 20% della Superficie fondiaria (Sf) del comparto S.A.Co. cui sono riferite e nel limite dell'altezza di m. 5,50 e con distanze dai confini e dalle strade non inferiore di m. 7,50; rimangono esclusi dalla verifica dell'indice di copertura fondiaria, nel limite di altezza di m. 5,50, i porticati/portici **purché essi rimangano aperti** sui tre lati e mantenuti tali; ogni intervento edilizio è comunque sottoposto all'esame paesistico del progetto;

d) in ragione della tutela del paesaggio agrario ed al fine di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, in questa zona sono consentiti interventi ed attività ad interesse **agrituristico** ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale vigente.

[52] a firma di professionista abilitato in materia ambientale.

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

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

43.08. Sono inoltre consentiti[53] gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia, nonché variazione di destinazione d'uso, per gli edifici dismessi dalla attività agricola da oltre un **triennio**, purché operanti nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, ovvero con ampliamento "una tantum" contenuto nel limite massimo del **35**% dei volumi esistenti di qualsiasi uso[54]**,** ancorché per porzioni accessorie; tali interventi sono assentiti anche ai soggetti non rientranti nei requisiti normativi di cui all'art. 60 della L.R. 11.03.2005 n° 12 e si attuano mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A. limitatamente a singolo edificio con unica unità immobiliare, viceversa mediante Permesso di Costruire Convenzionato[55] se la ristrutturazione coinvolge, ovvero determina, due o più unità immobiliari e/o edifici. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri determinati per la variazione d'uso e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni, ovvero variazioni, d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; la ristorazione e pubblici esercizi nel limite consentito dalle disposizioni di settore; attività di artigianato a servizio della residenza[56]**.**

43.09. Per tutti gli interventi edificatori di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, di cui al precedente comma ***43.08.***, prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero alla data di presenta-

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

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

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

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

zione della D.I.A., deve istituirsi un vincolo di asservimento posto, a dimostrazione "***una tantum***", sull'edificio e sull'intero terreno dell'intervento, debitamente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare *(ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)*

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

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

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

43.13. Ai fini della tutela della qualità della vita, ricercata attraverso il Rapporto Ambientale nella avvenuta procedura di Valutazione Ambientale Strategica (**V.A.S.**), [*obbligatoriamente richiesta dalla legislazione regionale in fase preventiva al P.G.T.*], nonché al fine della giusta localizzazione degli allevamenti rispetto all'insediamento urbano[57] ed alla "rosa dei venti", indipendentemente dalle indicazioni peso vivo/ettaro, è **comunque non consentita e non compatibile l'attività zootecnica, suinicola e di altro genere quando** :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

43.16.02 = Distanze da rispettare :

= Distanze dai confini : **m. 10,oo**
= Distanze dalle strade e dalle vicinali : min. m. **10,oo** salvo diversa disposizione del C.della S.
= Distanza minima dalle Rogge: **m. 20,oo** fatta salva la maggior distanza prevista da fascia di rispetto.
= Distanza dalle Rogge delle vasche o delle cisterne dei liquiami : **m. 30,oo**
= Distanza delle stalle [bovini, suini, altro] dalle:
- case del conduttore agricolo : **m. 25,oo**
- **case isolate di terzi e Zone Produttive ("D") : m. 100,oo**

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

a) – per ricovero suini : **m. 600,oo**
b) – per ricovero bovini da latte : **m. 200,oo**
- per altri allevamenti : **vedi Regolamento Locale d'Igiene Comunale**.

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

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

E' fatta salva ogni eventuale ulteriore e più restrittiva prescrizione del Regolamento Locale d'Igiene in riferimento alla Delibera A.S.L. n° 50 del 19.01.2001 prot. 23759/2000, ancorché Delibera A.S.L. n° 192 del 10.07.2002 prot. 15928/2002 ed ancorché all'Art. 18 della Normativa del P.T.C.P. vigente.

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

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

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

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

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

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

= **€ 1.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;
= **€ 2.500,00** (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

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

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

= **€ 2.500,00** (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;
= **€ 7.500,00** (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

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

43.16.04 = Edificazione abitativa rurale :

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

43.17. Ogni richiesta di movimenti terra destinati a bonifica agricola dovrà essere corredata da idoneo progetto e da documentazione tecnica che illustri in modo particolare la salvaguardia delle rogge e dei canali di irrigazione. Nel caso il movimento terra interessi una bonifica con asportazione di materiale o la realizzazione di cave, la richiesta relativa dovrà seguire le procedure previste dalla L.R. 08.08.98 n° 14. Non necessita di atto autorizzativo il semplice livellamento degli appezzamenti di terreno, con sterri e riporti finalizzati alla migliore lavorazione ed irrigazione, bensì è sufficiente la semplice comunicazione da produrre all'U.T.C. entro tre giorni antecedenti i lavori.

43.18. Per gli edifici esistenti negli ambiti "**S.A.A.** – **S.A.C.** – **S.A.T.**" alla data di adozione del P.G.T., a dimostrata funzione non agricola (*residenziale, commerciale ed artigianale, altro*), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, nonché il diretto utilizzo, nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, con opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento "**una tantum**" nel limite massimo del **35%** del volume esistente a qualsiasi uso[58] e limitatamente a due piani fuori terra, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 12/2005 e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni, ovvero variazioni, d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; le attività commerciali, la ristorazione e pubblici esercizi nel limite consentito dalle disposizioni di settore; negozi di vicinato alimentari e non alimentari; attività commerciale-ricettiva agricolo-turistica fuori dall'ambito agricolo; attività di agriturismo e di bed & breakfast; attività di artigianato a servizio della residenza[59]. L'eventuale edificazione in ampliamento deve rispettare la distanza minima dalle strade e dalle vicinali non inferiore a m. 5,50, fatte salve particolari deroghe di riduzione per dimostrata impossibilità tecnica, ovvero in allineamento con la preesistente edificazione. Entro il rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A., dovrà essere presentato atto unilaterale, regolarmente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), di vincolo dell'assetto planivolumertrico ottenuto.

==========

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

= per riqualificazione paesistica-ambientale, si intende :

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

= per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

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

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

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

Art. 44.00.
Compatibilità urbanistica degli impianti F.E.R.

44.01. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da **Fonti Energetiche Rinnovabili** e relative opere connesse, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 387/2003, sono di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti. L'iter autorizzativo è contenuto nelle "***linee guida***" di cui alla D.G.R. 18.04.2012 n. 9/3298, con le procedure di cui al Decreto della D.G. regionale Semplificazione e digitalizzazione n. 10545 del 21.11.2012 e con la modulistica approvata con Decreto della D.G. regionale Ambiente, Energia e Reti n. 10484 del 20.11.2012, nonché secondo quanto fosse diversamente stabilito dalla legislazione regionale e statale in materia.

44.02*.** Ai fini del rispetto e della conservazione tipologico-architettonica e del decoro ambientale, per i fabbricati posti nei nuclei di antica formazione ***(N.A.F.) e per i fabbricati posti nel tessuto urbano consolidato a carattere residenziale ***(T.U.C.)*** risalenti alla data **antecedente l'anno 1945**, **non sono ammesse**, in ogni caso, utilizzazioni delle pareti degli edifici prospicienti le strade e le aree pubbliche; per quanto riguarda la collocazione degli impianti sulle falde del tetto verso spazi ed aree pubbliche, gli impianti di cui al presente articolo vi potranno essere collocati purché non visibili dagli spazi pubblici circostanti. A tal fine dovrà essere presentata al Comune idonea documentazione grafica e fotografica.

Art. 45.00.
Le aree destinate a servizi di interesse collettivo

45.01. Le aree poste a servizi di interesse collettivo sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubbliche, private convenzionate e di uso pubblico e di interesse collettivo e così come meglio specificato nel successivo dispositivo del Piano dei Servizi.

45.02. Il PdR individua ed assegna agli ambiti attuali destinati ad aree per servizi di interesse collettivo (*individuati con simbolo* "**F1**" *ed* "**F2**") , nonché agli ambiti di futura realizzazione (*individuati con simbolo* "**F3**") gli indici indicati nel successivo **Art. 7** del **PdS**.

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

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

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

Art. 46.00.
Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
Aree non soggette ad edificazione

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

- negli ambiti di valorizzazione paesaggistico-ambientale [**p.a.**], di valorizzazione ambientale [**v.a.**] e verde privato [**v.p.**].
- nel cono visuale di rispetto architettonico-ambientale posto a salvaguardia del "castello di San Lorenzo de' Picenardi";
- nelle aree finalizzate a mitigazione e compensazione ambientale (**m.a.**)
- nelle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture stradali di ogni livello.

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

dell'attività agricola. Nei suddetti ambiti di **p.a. – v.a. – v.p. – m.a.** sono consentiti solo interventi di naturalizzazione e piantumazione, da attuarsi secondo le migliori tecniche agronomiche e forestali, ancorchè con i principi paesistico-ambientali.

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

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

46.05 Negli ambiti con il solo simbolo [**v.p.**] **verde privato,** caratterizzati dalla presenza di orti e/o giardini pertinenziali (*ma con esclusione di parchi, giardini od aree caratterizzate da rapporti significativi con edifici circostanti di valore storico ambientale*) sono possibili interventi edilizi con le condizioni di seguito riportate :

= ampliamento del volume degli edifici esistenti, purché sottoposto alla verifica degli indici seguenti:

- indice di densità fondiaria max. : 0,03 mc./mq.
- rapporto di copertura : 5 % di S.f.
- altezza massima dell'edificazione: m. 3,50
- distanza dai confini : m. 7,5o, ovvero in aderenza a fabbricati esistenti
- distanza dalle strade : m. 15,oo
- distanza tra fabbricati : m. 15,oo
- distanza dai corsi d'acqua e dalle rogge: m. 20,oo

I progetti consentiti riguardano esclusivamente interventi (*non di nuova edificazione*) mirati alla valorizzazione dei luoghi e dovranno riguardare l'intera area così individuata e dovranno essere corredati da un accurato rilievo del dell'orto o del giardino, con indicazione delle aiuole, dei percorsi, delle piante, degli elementi presenti; l'area dovrà, di norma, essere piantumata con essenze autoctone in ragione non inferiore al 25% della sua estensione e devono essere curate le formazioni di camminamenti pavimentati in ghiaietto o terra battuta e/o aiuole con terra di coltivo.

46.06. Tracciati stradali di massima: *(aree non soggette ad edificazione)* corrispondono alle indicazioni viarie per eventuali sviluppi futuri di aree o di collegamento con aree esistenti o di viabilità da ricavare nei P.A.; la loro indicazione tuttavia non costituisce elemento principale vincolante ed in fase di progettazione definitiva-esecutiva e/o in Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà altresì valutare, proporre e/o accettare tracciati alternativi (*in tale caso decade il vincolo "non aedificandi"*).