
TITOLO PRIMO – NORME GENERALI

Articolo primo

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LORO GERARCHIA E CRITERI INTERPRETATIVI

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è costituito dai seguenti elaborati:

- DP **DOCUMENTO DI PIANO**
- DP.1 **QUADRO CONOSCITIVO**
- DP.1.1 **PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**
- DP.1.1.1 P.T.P.R.
- DP.1.1.1.1 Elementi identificativi e percorsi paesaggistici (1:300000)
- DP.1.1.1.2 Viabilità di rilevanza paesaggistica (1:300000)
- DP.1.1.1.3 Riqualficazione paesaggistica (1:300000)
- DP.1.1.1.4 Contenimento dei processi di degrado paesaggistico (1:300000)
- DP.1.1.1.5 Censimento processi degrado paesaggistico (1:600000)
- DP.1.1.1.6 Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche di legge (1:100000)
- DP.1.1.2 P.T.C.P.
- DP.1.1.2.1 Sistema paesaggistico e ambientale (1:100000)
- DP.1.1.2.2 Sistema insediativo e per le infrastrutture (1:10000)
- DP.1.1.2.3 Carta delle tutele e delle salvaguardie (1:10000)
- DP.1.1.2.4 Carta degli ambiti agricoli (1:10000)
- DP.1.2 **INDAGINI SULLA REALTA' LOCALE**
- DP.1.2.1 **STATO ATTUALE DEL TERRITORIO**
- DP.1.2.1.1 Carta Tecnica Regionale (1:10000)
- DP.1.2.1.2 Planimetria aerofotogrammetrica (1:5000)
- DP.1.2.2. **CENNI STORICI**
- DP.1.2.2.1 Evoluzione storica recente del territorio (1:25000)
- DP.1.2.2.2 Cenni storici - Territorio (1:10000)
- DP.1.2.2.3 Toponomastica agricola (1:10000)
- DP.1.2.3 **SISTEMA TERRITORIALE**
- DP.1.2.3.1 Carta del paesaggio (1:5000)
- DP.1.2.3.2 Carta delle sensibilità paesaggistiche (1:10000)
- DP.1.2.3.3 Tavola dei principali vincoli (1:5000)
- DP.1.2.3.4 Localizzazione allevamenti e relative aree di influenza(1:5000)
- DP.1.2.3.5 Rilevamento dei filari, delle siepi e degli alberi monumentali (1:10000)
- DP.1.2.3.6 Schede dei filari, delle siepi e degli alberi monumentali
- DP.1.2.4 **ANALISI DEGLI INSEDIAMENTI**
- DP.1.2.4.1 Altezze degli edifici: Malagnino (1:2000)
- DP.1.2.4.2 Altezze degli edifici: San Giacomo (1:2000)
- DP.1.2.4.3 Altezze degli edifici: San Michele (1:2000)
- DP.1.2.4.4 Destinazioni d'uso: Malagnino (1:2000)
- DP.1.2.4.5 Destinazioni d'uso: San Giacomo (1:2000)
- DP.1.2.4.6 Destinazioni d'uso: San Michele (1:2000)

- DP.1.2.4.7 Condizioni manutentive edifici: Malagnino (1:2000)
 DP.1.2.4.8 Condizioni manutentive edifici: San Giacomo (1:2000)
 DP.1.2.4.9 Condizioni manutentive edifici: San Michele (1:2000)
 DP.1.2.4.10 Tipologie edilizie: Malagnino (1:2000)
 DP.1.2.4.11 Tipologie edilizie: San Giacomo (1:2000)
 DP.1.2.4.12 Tipologie edilizie: San Michele (1:2000)
 DP.1.2.4.13 Localizzazione delle cascine ed edifici extraurbani (1:10000)
 DP.1.2.4.14 Schede delle cascine e degli edifici extraurbani
- DP.1.2.5 **CONTRIBUTI DEI CITTADINI**
 DP.1.2.5.1 Localizzazione dei contributi pervenuti (1:5000)
 DP.1.2.5.2 Sintesi dei contributi pervenuti
- DP.1.2.6 **STUDIO GEOLOGICO**
 DP.1.2.6.1 Carta geologica geomorfologica e litologica di superficie (1:10000)
 DP.1.2.6.2 Carta pedologica (1:10000)
 DP.1.2.6.3 Carta idrogeologica con elementi idrografici (1:10000)
 DP.1.2.6.4 Carta di vulnerabilità dell'acquifero freatico (1:10000)
 DP.1.2.6.5 Carta geologico-tecnica (1:10000)
 DP.1.2.6.6 Carta di sintesi (1:10000)
 DP.1.2.6.7 Relazione geologica generale

DP.2 **PREVISIONI DI PIANO**

- DP.2.1* **Comparti di trasformazione: territorio (1:10000)**
 DP.2.2* **Comparti di trasformazione: territorio (1:5000)**
 DP.2.3* **Comparti di trasformazione: Malagnino (1:2000)**
 DP.2.4* **Comparti di trasformazione: San Giacomo (1:2000)**
 DP.2.5* **Comparti di trasformazione: San Michele (1:2000)**
 DP.2.6* **Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione**
 DP.2.7 Relazione illustrativa generale del Documento di piano

PS **PIANO DEI SERVIZI**

- PS 1 **RETI TECNOLOGICHE**
 PS.1.1 Rete elettrica(1:5000)
 PS.1.2 Rete del gas (1:5000)
 PS.1.3.1 Reti fognarie: Malagnino (1:2000)
 PS.1.3.2 Reti fognarie: San Giacomo (1:2000)
 PS.1.3.3 Reti fognarie: San Michele (1:2000)
 PS.1.4.1 Reti idrica: Malagnino (1:2000)
 PS.1.4.2 Reti idrica: San Giacomo Nord(1:2000)
 PS.1.4.3 Reti idrica: San Giacomo Sud(1:2000)
 PS.1.4.4 Reti idrica: San Michele (1:2000)
- PS.2 **SERVIZI ESISTENTI**
 PS.2.1 Localizzazione dei servizi esistenti: Malagnino (1:2000)
 PS.2.2 Localizzazione dei servizi esistenti: San Giacomo (1:2000)
 PS.2.3 Localizzazione dei servizi esistenti: San Michele (1:2000)
 PS. 2.4 Schede dei servizi esistenti
- PS.3 **SERVIZI DI PIANO**
 PS.3.1 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: Malagnino (1:2000)
 PS.3.2 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: San Giacomo (1:2000)
 PS.3.3 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: San Michele (1:2000)
 PS.4 Relazione illustrativa generale del Piano dei Servizi

PR **PIANO DELLE REGOLE**

- PR.1.1 Carta della pericolosità sismica locale di 1° livello (1:10000)
 PR.1.2 Carta della pericolosità sismica locale di 2° livello (1:10000)
 PR.2.1 Carta della fattibilità delle azioni di piano (1:10000)
 PR.2.2* Carta di sintesi (1:10000)
 PR.3.1* Tavola delle previsioni: territorio (1:5000)
 PR.3.2* Tavola delle previsioni: Malagnino (1:2000)
 PR.3.3* Tavola delle previsioni: San Giacomo (1:2000)
 PR.3.4* Tavola delle previsioni: San Michele (1:2000)
 PR.4.1 Tavola di localizzazione delle schede delle prescrizioni attuative (1:5000)
 PR.4.2 Schede delle prescrizioni attuative (1:1000)

NTA **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- NTA.1* Norme urbanistiche
 NTA.2 Norme geologiche
 NTA.3 Norme idrauliche

OP **OSSERVAZIONI, PARERI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

- OP.1 Sintesi delle osservazioni e dei pareri pervenuti e relative controdeduzioni

Gli elaborati asteriscati hanno subito modifiche in sede di approvazione finale.

CRITERI INTERPRETATIVI

Al fine di agevolare l'interpretazione del Piano di Governo del Territorio si adotteranno i criteri esposti nei seguenti commi.

In caso di contrasto tra gli elaborati, le disposizioni normative prevarranno su quelle di prescrizioni urbanistiche e, tra queste ultime, prevarranno quelle fornite da planimetrie redatte a scala di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra norme prevarrà quella più restrittiva.

Le tavole di sintesi dei principali vincoli ambientali e monumentali gravanti sul territorio comunale si intendono integrate con l'apposito elenco degli edifici di interesse storico-artistico e dei siti di interesse ambientale ed archeologico esistenti sul territorio comunale ed, in particolare, di quelli sottoposti a vincolo monumentale ex titolo primo DLgs 42/04 (già legge 1089/39) allegato "A" della presente normativa. Tali tavole e tale elenco hanno semplice valore ricognitorio e non escludono la presenza di altri vincoli monumentali o ambientali.

La sovrapposizione, nelle tavole di prescrizioni urbanistiche, di diverse tipologie di campitura rende realizzabili solamente gli interventi edilizi compatibili con tutte le normative di ambito richiamate dalle varie campiture.

Articolo secondo

CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVE DEROGHE

Il Piano di Governo del Territorio disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie, nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione, risulti necessario il rilascio di un Permesso di Costruire, ovvero anche la semplice presentazione della Denuncia di Inizio Attività, debbono risultare, di norma, conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, così come previsto dall'art. 40 della LR 12/05 e nel rispetto delle procedure ivi indicate.

Le deroghe, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, possono riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del presente PGT.

Le deroghe possono essere assentite, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 6/89.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 241/90.

Salvo quanto più specificatamente eventualmente indicato dalle norme di ambito, sarà comunque sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del PGT e non abusivi, anche se caratterizzati da destinazioni d'uso non ammesse ivi insediate anteriormente alla data di approvazione del Piano. Saranno inoltre sempre consentite le opere riconosciute necessarie per documentate esigenze di igiene, di decoro o di pubblica incolumità.

Qualora un edificio presenti dimensioni eccedenti quelle prescritte dal PGT, le stesse potranno essere conservate, salvo diversa esplicita disposizione normativa di ambito, solo nel caso di interventi di riuso conservativi (manutenzione, risanamento conservativo e restauro) o anche trasformativi, ma di incisività non eccedente la ristrutturazione edilizia leggera e senza cambio d'uso, ivi compresa la demolizione con ricostruzione, così come definita nel successivo art. 3.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia pesante con cambio d'uso, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione susseguente a demolizione, le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici e i parametri edilizi prescritti per l'ambito di appartenenza.

Qualora un vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio (per standard urbanistici, viabilità, rispetti o altro) sia decaduto per trascorso quinquennio dalla sua imposizione o perché il piano attuativo che lo prevedeva non risulti più vigente, i terreni interessati esterni all'abitato si intenderanno classificati come "*ambito*

agricolo di rispetto urbano, infrastrutturale e ambientale E2” e sottoposti pertanto alla relativa normativa. Sui terreni interni all’abitato saranno ammessi esclusivamente interventi conservativi senza modifica di destinazione d’uso.

Articolo terzo

INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO - PERTINENZE DI EDIFICI

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire da parte dell'Autorità preposta.

Il Permesso di Costruire può essere sostituito dalla semplice presentazione della Denuncia di Inizio Attività, nei casi previsti dalla legge.

Le "*Piccole Opere*", di cui all'apposito articolo del vigente Regolamento Edilizio Comunale, sono soggette a Permesso di Costruire a procedura semplificata.

Gli interventi edilizi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) **manutenzione ordinaria**, intendendo con tale definizione gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi o superfici coperte, né modifiche strutturali o distributive all'organismo edilizio e neppure modifiche delle destinazioni d'uso, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) **manutenzione straordinaria**, intendendo con tale definizione le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singolare unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unica unità immobiliare;
- c) **restauro e risanamento conservativo**, intendendo con tali definizioni gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il restauro si distingue dal risanamento conservativo in quanto prevede fundamentalmente il mantenimento delle tecnologie costruttive già preesistenti nell'edificio. Si intendono comprese nel restauro-risanamento conservativo sia le operazioni di accorpamento o di suddivisione di unità immobiliari, che di modifica di destinazione d'uso che risultino rispettose delle

caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall' art. 29, comma 4, del D Lgs 42/04;

d) ristrutturazione edilizia, intendendo con tale definizione gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione edilizia si distingue dal risanamento conservativo, dal restauro e dalla manutenzione straordinaria in quanto può determinare alterazioni dell'ordine nel quale le varie parti costituenti l'edificio erano originariamente disposte come, ad esempio, la creazione di nuove scale o il loro spostamento, la dislocazione di solai preesistenti (mentre la creazione di nuovi solai all'interno di volumi preesistenti verrà considerata nuova costruzione). Nella ristrutturazione edilizia potranno altresì essere ricondotti modesti interventi di ricomposizione volumetrica, con traslazione di volume, operati a carico di edifici unifamiliari o di rustici. Nel caso di costruzioni obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciute dall'Ufficio Tecnico Comunale, la ristrutturazione edilizia potrà anche prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La ristrutturazione edilizia si distingue in "*leggera*" e "*pesante*". La ristrutturazione edilizia "*pesante*" determina la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che, in particolare, presenta aumento delle unità immobiliari, ovvero modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici lorde di pavimento, ovvero (limitatamente agli immobili compresi nell'ambito territoriale omogeneo A corrispondente ai nuclei di antica formazione) anche significativi mutamenti della destinazione d'uso.

e) ristrutturazione urbanistica, intendendo con tale definizione gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; nella ristrutturazione urbanistica verranno compresi anche gli interventi di traslazione volumetrica più significativi e, in particolare, quelli determinanti consistenti modifiche del tipo edilizio e radicali alterazioni delle morfologie urbane preesistenti.

f) demolizione con fedele ricostruzione, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano il ripristino di edifici preesistenti già demoliti. Per potersi così definire gli interventi devono, oltre a conservare la medesima volumetria e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) riprodurre fedelmente i caratteri architettonici, tipologici e d'uso originari, fatte salve eventuali modeste riforme interne, nonché le diverse prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale per il rispetto di leggi o regolamenti, ovvero

per ragioni di pubblica utilità e, in particolare, per ragioni di adeguamento alla normativa antisismica. Modifiche dell'area di sedime saranno ammesse solamente nel limite consentito dall' art. 54 della LR 12/05 per le variazioni non essenziali.

- g) demolizione senza ricostruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano l'abbattimento, anche parziale, di edifici esistenti. Le demolizioni seguite da ricostruzione o da nuova costruzione, anche se parziali, si intendono comprese negli interventi edilizi ai quali sono preordinate;
- h) ampliamento e sopraelevazione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano la maggiorazione altimetrica o planimetrica di edifici esistenti;
- i) nuova costruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano l'edificazione di nuovi volumi entro o fuori terra, autonomi o in ampliamento, ovvero di nuove superfici di calpestio in maggiore sfruttamento di volumi preesistenti, nonché tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e, in particolare, quelli indicati nel successivo elenco.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

Si intendono interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, oltre alle nuove costruzioni, anche tutte quelle operazioni che, pur non concretizzandosi nella realizzazione di opere edilizie vere e proprie, producano tuttavia alterazione permanente del territorio, della sua configurazione fisica, del suo arredo vegetazionale, della sua dotazione di arterie destinate al movimento di uomini, mezzi e materiali, delle sue modalità di funzionamento. Non si intendono interventi di trasformazione del territorio le operazioni che risultino riconducibili alla normale pratica agricola.

In particolare si devono considerare interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio le seguenti operazioni:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero, l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 5);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, nonché di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili ed imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, negozi, spazi espositivi e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- 5) gli interventi pertinenziali che le Norme Tecniche del presente Piano di Governo del Territorio, dei relativi Piani Attuativi e del Regolamento Edilizio, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, nonché la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove questi comportino l'esecuzione di lavori ai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

PERTINENZE DI EDIFICI

Si intendono pertinenze di edifici tutte quelle opere permanenti che, pur avendo autonoma costituzione, siano poste in modo permanente al servizio o al decoro di una costruzione principale.

Qualora tali opere avessero caratteristiche edilizie tali da determinare, ai sensi delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, superficie coperta, volume edificato o superficie di calpestio, le stesse non verranno considerate nuove costruzioni solo nelle seguenti fattispecie:

- opere realizzate al servizio di costruzioni già esistenti alla data del 25 marzo 1982;
- opere realizzate per soddisfare le dotazioni regolamentari di parcheggi ed autorimesse;
- opere riconducibili alle fattispecie delle “*Piccole Opere*” e come tali riconosciute dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Articolo quarto

DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI - FATTISPECIE DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CHE DETERMINANO LA NECESSITA' DI RICONOSCERE STANDARD URBANISTICI

Attraverso le Tavole di Previsioni di Piano e le correlate presenti Norme Tecniche, il Piano di Governo del Territorio indica quali funzioni debbano essere ospitate negli edifici e sui terreni presenti sul territorio comunale.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per gli edifici, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Si definisce principale la destinazione d'uso indicata come qualificante per un determinato ambito urbanistico.

Si definisce compatibile, accessoria, o complementare la destinazione d'uso che non disturba, integra o rende possibile la destinazione d'uso principale o che, come tale, a determinate condizioni eventualmente precisate dal Piano, è ammessa in un determinato ambito urbanistico, a titolo di pertinenza o custodia.

Si definisce non ammissibile la destinazione d'uso che si ritiene incompatibile con la destinazione d'uso principale.

Mutamenti di destinazioni d'uso e versamenti dei contributi per oneri di urbanizzazione

I mutamenti delle destinazioni d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a Permesso di Costruire sono anch'essi soggetti al medesimo Permesso di Costruire o alla corrispondente Denuncia di Inizio Attività. In ogni caso, a fronte di modifiche di destinazione d'uso che, accompagnate da opere edilizie, determinino il passaggio tra categorie di destinazioni d'uso caratterizzate da una diversa dotazione di standard urbanistici, andrà riconosciuto al Comune l'eventuale conguaglio dei contributi per oneri di urbanizzazione. Il contributo andrà versato per intero, e cioè senza alcun conguaglio, nel caso in cui la destinazione precedente fosse rurale, anche se posta in ambito extra-agricolo.

Sotto il profilo procedurale, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, (fermo restando l'obbligo di conguaglio degli oneri di urbanizzazione, se dovuto per passaggio a categoria di destinazione d'uso superiore).

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1 del DLgs 42/04 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali e Ambientali.

Il mutamento di destinazione d'uso si realizza, anche in assenza di opere edilizie, quando, all'interno di una singola unità immobiliare, si modifichi la destinazione d'uso prevalente.

Nel caso di attività comportanti funzioni miste (ad es. attività artigianali con accessorie funzioni di commercializzazione al dettaglio dei prodotti), andranno fisicamente individuate le porzioni di edificio destinate alle diverse funzioni, assoggettandole al versamento degli oneri relativi alle rispettive categorie.

Il Piano di Governo del Territorio precisa, per ciascun ambito del territorio comunale, le destinazioni d'uso comunque non ammissibili rispetto a quelle principali: in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Interventi edilizi e mutamenti d'uso che comportano la necessità di riconoscere standard urbanistici

Il Piano di Governo del Territorio indica, altresì, in quali casi l'intervento edilizio o il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, comporti, oltre al riconoscimento dei maggiori contributi per oneri di urbanizzazione, un aumento, ovvero una variazione, del fabbisogno di standard urbanistici e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nessuna dotazione di standard verrà riconosciuta alle preesistenti destinazioni rurali, anche se poste in ambito extra-agricolo.

Il Consiglio Comunale fissa con propria deliberazione, da aggiornarsi periodicamente in analogia con le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione, conferma o aggiorna la tabella di quantificazione delle dotazioni di standards per categoria di destinazione d'uso ed indica i relativi valori di monetizzazione di riferimento (i valori definitivi riferiti allo specifico ambito andranno comunque peritati caso per caso dal Responsabile del Servizio, all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo).

Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento, totale o parziale, degli standard nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, somma da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi concessori; gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione comunale di aree per standard urbanistici. Le aree reperite in alternativa a seguito di diversa localizzazione devono soddisfare i limiti previsti dal successivo art. 12.

Destinazioni d'uso già in atto e contrastanti con le previsioni di PGT

Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti Norme risultassero con esse in contrasto, possono essere tollerate sino "*ad esaurimento*" e, quindi, nelle aree e negli edifici interessati, sono vietati interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione intenda fare ricorso per favorirne o imporne l'allontanamento.

Qualora il contrasto sia, in particolare, determinato da questioni di inquinamento ambientale, alle destinazioni d'uso interessate potrà essere consentita la sopravvivenza, solo quando siano installati impianti o prese misure che, a parere degli Uffici Competenti, assicurino, con piena efficacia e stabilmente, il rispetto delle leggi vigenti in materia. Tale consenso sarà comunque sottoposto a periodica verifica.

Articolo quinto

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI IL PESO INSEDIATIVO

Al fine di consentire la esatta determinazione del peso insediativo entro il quale dovranno mantenersi la futura edificazione e il futuro uso del territorio comunale, si forniscono le seguenti definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici richiamati nei successivi articoli.

(Slp) Superficie lorda complessiva di pavimento

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla somma delle superfici dei singoli piani o soppalchi, misurate al lordo delle murature, ivi compresi anche i piani interrati o seminterrati, qualora adibiti a locali agibili con significativa permanenza, anche se discontinua, di persone (tavernette, uffici, laboratori, magazzini, sale da riunione ecc.) o comunque sporgenti dal terreno per più di 1,20 metri lineari (ml), misurati tra lo spiccatto del marciapiede stradale e l'intradosso della soletta soprastante.

Sono escluse dal computo le sole superfici relative agli aggetti aperti (quali cornicioni di gronda, mensole, balconi aperti, pensiline ecc.), ai sottotetti comunque non trasformabili in locali abitabili, ai volumi tecnici emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio e destinati ad impianti tecnologici e ad altre opere di servizio necessarie per il funzionamento dell'edificio, ma non abitabili neppure in via transitoria, ai lastrici solari, alle terrazze non coperte, ai balconi, nonché agli sfondati di uso privato, quali logge rientranti e porticati, per le porzioni non profonde oltre i 1,20 ml. Nel caso di sfondati aventi profondità superiore, la relativa superficie verrà computata integralmente.

Non si computano inoltre le superfici, anche se coperte e chiuse, che, poste al piano terreno, o seminterrato, vengano riservate a funzioni accessorie di edifici principali (autorimesse, cantine, legnaie, pollai, canili, locali caldaia e simili) e sempre che non abbiano altezza media ponderale maggiore di 2,40 ml, nonché le superfici che vengano destinate all'uso pubblico (porticati, cabine elettriche ecc.).

(V) Volume convenzionale urbanistico

Si misura in metri cubi (mc) e si ottiene moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) per l'altezza convenzionale di m. 3,00,

indipendentemente dalla maggiore o minore effettiva altezza di piano o di interpiano.

(St) Superficie territoriale

Si misura in ettari (ha) ed è definita dalla superficie complessiva oggetto di intervento pubblico o privato mediante piano attuativo.

La superficie territoriale può comprendere sia terreni edificabili che terreni destinati a strade e servizi o altro, esistenti o di progetto. Salvo più articolate disposizioni dettate dalle specifiche norme di zona, ai fini del calcolo di fabbricabilità o di utilizzabilità verranno di norma computate solamente le porzioni di superficie territoriale che in azzonamento risultino coperte da apposita campitura indicante edificabilità a scopo residenziale o produttivo.

(Ift) Indice di fabbricabilità territoriale

Si misura in metri cubi su ettaro (mc/ha) e definisce il massimo volume convenzionale urbanistico costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

(Iut) Indice di utilizzabilità territoriale

Si misura in metri quadrati su ettaro (mq/ha) e definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

(Sf) Superficie fondiaria

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla parte residua della superficie territoriale, una volta detratte le aree non edificabili, destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria o ad altro uso.

(Iff) Indice di fabbricabilità fondiaria

Si misura in metri cubi su metro quadrato (mc/mq) e definisce il massimo volume convenzionale urbanistico costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

(Iuf) Indice di utilizzabilità fondiaria

Si misura in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq) e definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Articolo sesto

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI

Al fine di consentire la più corretta disposizione sul territorio delle edificazioni, quantificate attraverso l'applicazione dei parametri e degli indici di cui all'articolo precedente, si forniscono altresì le seguenti definizioni, pure richiamate nei successivi articoli:

(Sc) Superficie coperta

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle sole porzioni delle strutture aperte e sporgenti delle murature perimetrali, aggettanti non più di 1,20 ml, quali cornicioni di gronda, mensole, balconi aperti, pensiline ecc.

(Rc) Rapporto di copertura

Si indica in termini percentuali e definisce la massima superficie copribile, in rapporto alla superficie fondiaria.

Ai soli fini del calcolo di tale rapporto, la superficie fondiaria potrà essere integrata con le superfici di pertinenza destinate a rispetto o a verde privato, anche se alle stesse, in azzonamento, non fosse sovrapposta la campitura indicante edificabilità.

(Np) Numero dei piani fuori terra

Definisce il numero massimo delle superfici di calpestio edificabili fuori terra e va computato sul prospetto più alto dell'edificio, a partire dal piano stradale o cortilizio contiguo più depresso.

(H) Altezza

Si misura in metri lineari (ml) e definisce l'altezza massima delle costruzioni edificabile fuori terra e va computata sul prospetto più alto dell'edificio a partire dal piano stradale o cortilizio contiguo più depresso. Per altezza si intende il dislivello topografico, esistente o di progetto, tra la quota dello spiccatto del marciapiede stradale (quota inferiore) e la quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano (quota superiore).

Nel caso di solette di copertura non disposte secondo un solo piano orizzontale, il riferimento superiore va fatto al punto di quota media ponderale.

Nel caso di coperture di edifici a destinazioni residenziale o per uffici, come riferimento superiore verrà assunto l'estradosso di gronde o parapetti qualora eccedenti la quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano.

Nel caso di coperture di edifici a destinazione produttiva realizzate con strutture prefabbricate, il riferimento superiore verrà assunto all'intradosso delle travi o capriate reggenti la copertura.

Nel caso di strade in pendenza il riferimento inferiore va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata o del cortile.

Nel caso che il lotto edificabile risulti contiguo a più di una sola strada, o a più di un solo cortile, si assumerà come riferimento la quota marciapiede più depressa.

Nel caso in cui manchi il marciapiede e non si abbia comunque una sicura quota di riferimento, tale quota inferiore dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune, il quale assumerà, in generale, come riferimento la quota della mezzera stradale o altra quota che meglio possa garantire l'uniformità del tessuto edilizio.

(D) Distanza

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la profondità della fascia di rispetto che deve essere lasciata inedita tra il riferimento e l'edificio.

Per distanza si intende la distanza topografica (cioè misurata in orizzontale) minima intercorrente tra gli elementi considerati, esistenti o di progetto, esclusi i corpi aggettanti non più di 1,20 ml, quali balconi aperti, mensole, pensiline, cornicioni di gronda, ecc.

Le costruzioni completamente interrato e le costruzioni accessorie parzialmente o completamente fuori terra quali autorimesse, rustici, lavanderie, ecc. con altezza interna media non superiore a 2,40 ml ed altezza esterna, misurata rispetto al marciapiede stradale, comunque non superiore a 3,00 ml, nonché le altre costruzioni accessorie prive di copertura e non sporgenti dal piano di campagna come piscine realizzate in opera, vasche, trincee, campi da gioco, ecc. non costituiscono edificio, salvo che il riferimento sia costituito dal ciglio di una strada carrabile esistente o di progetto o da un confine. Solo in presenza di convenzione sottoscritta dal confinante tali costruzioni potranno essere ammesse, nel rispetto delle norme del Codice Civile, anche in confine con spazi pubblici e privati non destinati a strade e piazze, a condizione che mantengano, se fuori terra, un distacco minimo pari a 3,50 ml rispetto agli edifici principali ed osservino, rispetto alle strade, le distanze prescritte dalle norme di zona.

Non costituiscono edificio neppure i silos, le ciminiere, i tralicci, gli elevatori e gli altri impianti tecnologici che, in zona produttiva o agricola, si accostino a edifici destinati a produzione, magazzino o allevamento di bestiame, salvo che il riferimento sia costituito dal ciglio di una strada carrabile esistente o di progetto, da un confine privato o da una parete finestrata di locali abitabili.

(Df) Distanza da parete finestrata

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la distanza minima che deve intercorrere tra due edifici che si fronteggino con pareti, una almeno delle quali sia finestrata. Le luci, se realizzate in conformità ai dettati del Codice Civile, non costituiscono finestra.

Due pareti si considerano fronteggianti tra di loro quando abbiano tra di loro allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90° sessagesimali.

(Dc) Distanza dal confine

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine di proprietà.

(Ds) Distanza dalla strada

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine stradale. Ai soli fini di tale definizione si considerano “*edifici*” anche le costruzioni coperte o scoperte, principali o accessorie di qualsiasi altezza, nonché le costruzioni anche completamente interrato. Per “*strada*” si intende qualsiasi arteria carrabile, pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico transito.

(Rhd) Rapporto altezza – distanza

Definisce il rapporto massimo ammissibile tra l'altezza del fabbricato e la distanza intercorrente tra lo stesso e gli altri edifici circostanti. Al rispetto di tale rapporto non sono soggette le costruzioni accessorie e gli impianti tecnologici più sopra indicati alla voce “*distanza*”.

(Rhs) Rapporto altezza – strada

Definisce il rapporto massimo ammissibile tra l'altezza del fabbricato e la larghezza stradale, quest'ultima integrata dagli eventuali arretramenti degli edifici fronteggianti la strada stessa.

(Si) Superficie impermeabilizzata

È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento edilizio ed urbanistico che risulta compromesso da costruzioni, anche in sottosuolo, o da pavimentazioni impermeabili all'acqua piovana. La parte residua della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde oppure essere pavimentata con materiali drenanti.

(Ri) Rapporto di impermeabilizzazione

Si indica in termini percentuali e definisce la massima superficie impermeabilizzabile (Si) in rapporto alla superficie fondiaria (Sf).

Articolo settimo**AREE DI PERTINENZA PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

Le aree e le relative superfici edificabili individuate come tali dagli elaborati componenti gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio o che siano comunque servite per il calcolo degli indici edilizi ed urbanistici in sede di formazione di Piano Attuativo, ovvero di rilascio di Licenza, Concessione Edilizia, o Permesso di Costruire, o, comunque, di formazione di altro titolo abilitativo all'edificazione, costituiscono le aree di pertinenza territoriali o fondiarie degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato il massimo della edificabilità consentita dai vari parametri e indici edilizi ed urbanistici previsti dal Piano di Governo del Territorio e dai relativi Piani Attuativi.

Le aree di pertinenza, territoriali o fondiarie, di edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Al fine di consentire la agevole verifica di quanto sopra indicato, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà pertanto figurare l'esatta individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza, distinte tra territoriali e fondiarie, con l'elenco dei numeri di mappa e dei dati catastali delle proprietà interessate, nonché con la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

Ai fini del rilascio di singoli Permessi di Costruire sarà richiesta, in assenza di preventivo Piano Attuativo o in caso di variante allo stesso, l'indicazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento edilizio, occorrerà che i promotori dell'iniziativa dimostrino e documentino che la proprietà delle aree da vincolarsi è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare, in tutto o in parte, le potenzialità edificatorie concesse dalla vigente strumentazione urbanistica.

Tale vincolo costituirà a tutti gli effetti "*asservimento urbanistico*" e verrà riconosciuto attraverso apposita convenzione da stipularsi tra i privati interessati. La stessa convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese dei promotori l'iniziativa edilizia.

Ai fini dei calcoli planivolumetrici e, in generale, della verifica del rispetto di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal

presente Piano, deve considerarsi, in assenza di Licenze, Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire o di altri titoli abilitativi alla costruzione documentabili, come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti sull'area di proprietà, l'area di competenza, ancora omogeneamente azzonata, così come documentata dagli atti catastali alla data di adozione del primo strumento urbanistico comunale (Programma di Fabbricazione).

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del Programma di Fabbricazione, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici e parametri di Piano Regolatore, all'edificio o agli altri edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

Articolo ottavo**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per urbanizzazione primaria si intende quell'insieme di terreni, opere e servizi tecnologici necessari per rendere edificabile un terreno e consentire il normale funzionamento degli edifici insediati.

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade, poste al servizio dei lotti edificabili, realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e ciclo-pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori, quali marciapiedi, banchine e aiuole spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo le condotte per lo scolo delle acque meteoriche, la segnaletica verticale e orizzontale, le panchine, i cestini porta-rifiuti, le alberature, i cespugli ed il prato;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio posti al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati come le strade di cui alla lettera a), ivi compresi quelli al servizio dei mezzi di trasporto collettivo (“*golfi di fermata*”);
- c) le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie (caditoie, pozzetti, camerette di ispezione, impianti di sollevamento, eventuali depuratori, ecc.);
- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, complete di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas metano, complete di opere accessorie;
- f) le reti di distribuzione dell'energia elettrica, complete di opere accessorie;
- g) gli impianti di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completi di opere accessorie;
- h) le reti telefoniche, complete di opere accessorie e, in generale, ogni altra rete tecnologica predisposta a soddisfare esigenze di pubblica utilità dell'insediamento urbano (es. cablaggi, fibre ottiche, eccetera);
- i) le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, equipaggiate di prato, cespugli ed alberature, presa d'acqua, allaccio elettrico ed eventuale impianto d'irrigazione automatico;
- j) le piazzole per il conferimento dei rifiuti solidi urbani nei cassonetti o negli altri contenitori predisposti per la raccolta differenziata;
- k) la rete di teleriscaldamento, ove esistente;
- l) gli impianti cimiteriali;
- m) le aree attrezzate per le Stazioni Radio Base di telefonia mobile.

Al solo fine della gratuità dei relativi titoli abilitativi alla costruzione sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche i parcheggi e le autorimesse private.

Sono altresì da ritenersi facenti parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria anche tutte quelle opere quali, ad esempio, un tronco di viabilità principale o un collettore fognario (ovvero la loro riqualificazione), che siano indispensabili a collegare una rete stradale o tecnologica con la preesistente armatura urbana dei servizi, ovvero le opere singolari che servano a collegarla ad una rete di livello superiore o di altro genere, quali ad esempio, la cabina per l'energia elettrica, i pozzi per l'acquedotto, il depuratore per la fognatura, ecc.

Nel dimensionamento e nella realizzazione delle varie opere, andranno rispettate le disposizioni legislative e regolamentari esistenti in materia, le buone norme tecniche, le eventuali indicazioni richiamate dal testo del relativo Permesso di Costruire e le disposizioni specificatamente fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e degli altri enti e società esercenti servizi di pubblica utilità.

La realizzazione diretta da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria (escluse le autorimesse ed i parcheggi), se preventivamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale e correttamente eseguita, può essere portata a scomputo, totale o parziale, del solo contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto in sede di rilascio dei Permessi di Costruire. Da tale possibilità di scomputo andrà escluso l'eventuale valore dei terreni interessati, che andranno comunque, qualora non già di proprietà comunale, gratuitamente ceduti o assoggettati a servitù di uso pubblico.

Anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria convenzionata con privati dovrà seguire le modalità di legge per la realizzazione di opere pubbliche e il relativo appalto dovrà avvenire attraverso procedura di evidenza pubblica.

Articolo nono

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme dei servizi e delle attrezzature che costituiscono i requisiti necessari a garantire la vita civile e collettiva degli insediamenti residenziali o produttivi, e che vengano realizzate dall'ente pubblico, o anche da privati, per fini istituzionali o convenzionati con enti pubblici.

In particolare, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole di ogni ordine e grado);
- b) gli edifici ed impianti per le attrezzature socio-sanitarie, annonarie, culturali, religiose e per uffici comunali;
- c) gli impianti sportivi, i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- d) i parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico convenzionato, previsti al servizio dell'abitato e delle zone produttive,
- e) i centri sociali finalizzati alla aggregazione dei cittadini e, in particolare, al ritrovo dei giovani e degli anziani, nonché alla tutela di persone in difficoltà per ragioni fisiche, economiche o psichiche;
- f) le pesche pubbliche;
- g) i cimiteri e le opere connesse;
- h) i depuratori delle acque di pubblica fognatura, le piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti, i pozzi di acquedotto pubblico e gli impianti di potabilizzazione.

La realizzazione diretta da parte di privati di opere di urbanizzazione secondaria può essere, se preventivamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale e correttamente eseguita, portata a scomputo, totale o parziale, del solo contributo per oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in sede di rilascio dei Permessi di Costruire. Da tale possibilità di scomputo andrà escluso l'eventuale valore dei terreni interessati che andranno comunque, qualora non già di proprietà comunale, gratuitamente ceduti o assoggettati a servitù di uso pubblico.

Anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria convenzionate con i privati dovrà seguire le modalità di legge per la realizzazione di opere pubbliche e il relativo appalto dovrà avvenire attraverso procedura di evidenza pubblica.

TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo decimo

PIANI ATTUATIVI E PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI

Il Piano di Governo del Territorio è attuato a mezzo di Piani Particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 1150/42, di esclusiva iniziativa comunale, ovvero, ricorrendone anche l'opportunità, a mezzo dei seguenti ulteriori Piani Attuativi:

- Piani di Lottizzazione (PA) (legge 1150/42), d'iniziativa privata o redatti d'ufficio per iniziativa comunale;
- Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) (legge 167/62), di esclusiva iniziativa comunale;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) (legge 865/71), di esclusiva iniziativa comunale;
- Piani di Recupero (PR) (legge 457/78) di iniziativa comunale, ovvero anche di iniziativa privata;
- altri Piani o Programmi previsti da leggi nazionali o regionali, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (PII) (titolo VI, legge regionale 12/05)

In casi di modesta problematicità e laddove la fattispecie sia riconosciuta dalle presenti Norme Tecniche per l'ambito urbanistico interessato, il Piano Attuativo può essere sostituito da un semplice Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC).

La formazione dei Piani Attuativi è obbligatoria nei comparti e per i perimetri minimi indicati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche e facoltativa altrove.

Le modalità di adozione e di approvazione dei Piani Attuativi sono quelle prescritte dalla vigente legge urbanistica regionale (art. 14 LR 12/05).

Salvo quanto diversamente disposto per legge (comma 5 art. 14 LR 12/05) o esplicitamente consentito dalle specifiche disposizioni di ambito dettate dalle presenti NTA, i Piani Attuativi non dovranno costituire Variante del Piano di Governo del Territorio, ma limitarsi a specificarne nel dettaglio le previsioni.

Ferma restando la facoltà di adottare, salvo diversa e specifica disposizione delle relative Norme di ambito, parametri ed indici inferiori a quelli massimi prescritti dal PGT, i Piani Attuativi non potranno prevedere il superamento dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici regolanti il peso insediativo (vedi art. 5), nonché dell'altezza e del rapporto di copertura massimi prescritti dalle presenti Norme per i vari ambiti urbanistici, mentre potranno, motivatamente, adattare alla specifica realtà dei luoghi i residui parametri e indici edilizi ed urbanistici regolanti la conformazione delle costruzioni (vedi art. 6), pure prescritti dalle presenti Norme per i vari ambiti urbanistici.

Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale risultante al

momento della presentazione del Piano alle condizioni e con la procedura di cui al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/05.

La competenza ad adottare ed approvare i Piani Attuativi è del Consiglio Comunale.

La competenza ad adottare ed approvare i Progetti Planivolumetrici Convenzionati può essere demandata alla Giunta, qualora il Consiglio Comunale abbia approvato a tale proposito idonei criteri di indirizzo.

Nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Planivolumetrici Convenzionati è subordinato al preventivo ottenimento dei nulla-osta da parte delle autorità competenti.

Nei comparti non soggetti a tutela monumentale o ambientale, l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Planivolumetrici Convenzionati è subordinata all'esito favorevole dell'esame dell'impatto paesistico nel contesto ambientale prescritto dall'art. 25 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In fase di esecuzione e, salvo specifica Variante da approvarsi con la medesima procedura del Piano Attuativo o del Progetto Planivolumetrico convenzionale originale, potranno essere apportate alle originali previsioni dei Piani Attuativi o dei Progetti Planivolumetrici convenzionati solo modeste variazioni dell'assetto planivolumetrico previsto, a condizione che tali variazioni non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione degli strumenti stessi, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Di tali "modeste variazioni" dovrà comunque prendere ufficialmente atto, con apposita deliberazione, la Giunta Comunale, una volta acquisito il parere di regolarità urbanistica che verrà allo scopo fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo undicesimo**ELABORATI COSTITUENTI I PIANI ATTUATIVI ED I PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI – ASSUNZIONI DI IMPEGNO CORRELATE**

I Piani Attuativi dovranno essere costituiti dagli elaborati previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. In particolare si prescrive che essi siano documentati attraverso un'esauriente descrizione grafica e fotografica dello stato attuale dei luoghi, estesa sino alla precisazione dell'assetto geometrico dei terreni e dei fabbricati, dei materiali da costruzione impiegati e delle essenze vegetali esistenti, nonché delle destinazioni d'uso in atto sui terreni e negli edifici.

Particolare attenzione andrà portata alle condizioni geologiche, geotecniche e idrauliche che dovranno essere oggetto di un'apposita relazione redatta da un tecnico qualificato. Altrettanta attenzione andrà portata alle condizioni acustiche che dovranno essere anch'esse oggetto di una apposita relazione di "valutazione di clima acustico" compilata da un tecnico qualificato.

Gli elaborati di progetto dovranno precisare, in misura altrettanto esauriente, il futuro assetto planivolumetrico dei luoghi, con particolare riferimento alle tipologie edilizie, alle modalità di intervento sugli edifici esistenti, alle destinazioni d'uso, ai materiali costruttivi da impiegarsi ed alle essenze vegetali da mettersi a dimora.

Particolare attenzione andrà portata alle prescrizioni da dettarsi a tutela dei valori ambientali, architettonici e monumentali, eventualmente presenti, nonché alla individuazione e sistemazione delle aree a destinazione pubblica.

Gli elaborati grafici, debitamente quotati, sia per quanto concerne l'assetto planimetrico che per quanto concerne l'assetto altimetrico, dovranno, di norma, risultare in rapporto non inferiore al cinquecentesimo, con approfondimenti in rapporto non inferiore al duecentesimo per le planimetrie dei vari piani e per le facciate degli edifici eventualmente esistenti e dei quali sia previsto il recupero.

Particolare attenzione andrà portata a garantire l'adeguatezza delle portate idrauliche di fognatura alle capacità dei ricettori tombati o meno esistenti a valle dell'insediamento.

Ogni Piano Attuativo dovrà essere, inoltre, completato con i seguenti elaborati:

- a) le specifiche disposizioni per la buona esecuzione del Piano stesso (Norme Urbanistiche integrative di quelle già dettate dal PGT);

- b) una relazione tecnico-illustrativa concernente, in particolare, la congruità delle scelte attuative rispetto alle indicazioni dello strumento urbanistico generale;
- c) gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- d) il piano finanziario di cui all'art. 30 della L 1150/42.

Qualora il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, dovrà altresì essere completato con uno schema della Convenzione destinata a regolare i futuri rapporti tra il privato attuatore, i relativi eventuali danti causa ed il Comune.

Tale Convenzione dovrà prevedere:

- a) l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo e, nel caso che l'intervento comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra gli interessati. Tale impegno perdurerà, salvo specifica variante di Piano di Governo del Territorio o di Piano Attuativo, anche oltre il termine di cui alla successiva lettera "e";
- b) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel precedente art. 8, nonché alle opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel precedente art. 9, queste ultime dimensionate in misura non inferiore a quella indicata dal successivo art. 14. Qualora l'acquisizione di tali aree venga ritenuta non opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e fatte salve le prescrizioni di cui al quinto comma del successivo art. 14, sulla base di apposita perizia stesa dal responsabile del Servizio Tecnico Comunale o da altro tecnico qualificato incaricato dall'Amministrazione, il versamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree di pari interesse;
- c) la realizzazione, previo rilascio di apposito Permesso di Costruire, a cura dei privati attuatori, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte sia delle opere di urbanizzazione secondaria che di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione alle normative vigenti in materia, agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle previsioni del Piano di Governo del Territorio e del relativo eventuale Programma Pluriennale di Attuazione. Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite;

- d) ove la realizzazione delle opere sopraindicate determini oneri inferiori a quelli distintamente previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire quali contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle leggi e delle normative comunali vigenti, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al Piano Attuativo, nonché alla entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore ai contributi per oneri di urbanizzazione previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai sensi delle leggi e normative comunali vigenti;
- e) i termini di ultimazione, che saranno proporzionati alle dimensioni dell'insediamento, e comunque non superiori a dieci anni, delle opere di urbanizzazione previste dal Piano: oltre tale termine decadrà per la Ditta Lottizzante ed i relativi danti causa il diritto a scomputare dai dovuti contributi per oneri di urbanizzazione l'importo delle opere direttamente realizzate o finanziate;
- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- g) ogni altra disposizione che verrà dal Consiglio Comunale riconosciuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, funzionale, ecologico e produttivo.

Alla Convenzione dovrà inoltre essere allegato l'intero progetto di Piano Attuativo.

La quota parte di urbanizzazione secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi da porsi a carico delle proprietà interessate sarà commisurata all'entità in volume o in superficie utile degli edifici o parti di edificio previsti dall'intervento. Tale quota parte potrà essere globalmente indirizzata alla realizzazione anche di una sola di tali opere.

È facoltà della Amministrazione Comunale approvare schemi-tipo di Convenzione per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Recupero di iniziativa privata. Tali schemi-tipo dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni relative ai vari Piani Attuativi che verranno proposti dalle proprietà interessate.

Lo schema di Convenzione destinata a regolare l'attuazione di ogni singolo Piano Attuativo dovrà essere approvato, con le procedure prescritte dalle vigenti leggi nazionali e regionali (titolo secondo della LR 23/97), contestualmente alla approvazione del relativo Piano Attuativo.

La documentazione tecnica relativa ai Progetti Planivolumetrici Convenzionati potrà essere ridotta sino a comprendere almeno:

- una adeguata documentazione fotografica;
- stato di fatto, stato di raffronto e stato di progetto almeno in scala 1:100;

- atto unilaterale relativo all'impegno di corrispondere, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, i dovuti contributi e le eventualmente dovute monetizzazioni di aree standard. Lo stesso atto unilaterale potrà comprendere anche l'impegno a integrare o realizzare opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nonché a cedere le aree relative.

Articolo dodicesimo

STANDARD URBANISTICI QUANTITATIVI E QUALITATIVI NEI PIANI ATTUATIVI E NEI PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI

I Piani Attuativi dovranno essere conformati in modo tale da garantire il rispetto almeno degli standard urbanistici minimi prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse.

Le relative Norme Tecniche di Attuazione dovranno regolarne l'effettiva realizzazione, caricando gli oneri conseguenti sui soggetti attuatori, in proporzione al peso insediativo teorico determinato dagli interventi edilizi previsti dai Piani Attuativi stessi.

A tale fine non si terrà conto del solo peso insediativo relativo agli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro-risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia leggera di edifici preesistenti senza modifica di destinazione d'uso. Nessun conguaglio potrà comunque essere concesso in relazione agli standard corrispondenti alle destinazioni d'uso già in essere.

Tali aree, salvo più specifiche indicazioni delle tavole di prescrizioni urbanistiche, verranno prevalentemente destinate a verde pubblico attrezzato, gioco e sport. Una quota di tali aree, salvo contrastanti ragioni di interesse funzionale o ambientale, verrà destinata a parcheggio pubblico.

Al fine del dimensionamento degli standard dovuti, salvo maggiori dotazioni richieste per legge, non potranno adottarsi valori inferiori ai seguenti parametri:

- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale nel caso di nuovi insediamenti;
- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 50 mq di superficie lorda complessiva di pavimento a destinazione residenziale nel caso del recupero di insediamenti preesistenti;
- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti per uffici e di insediamenti commerciali non destinate ad ospitare esercizi per la vendita al dettaglio;
- tra 1 mq e 2 mq di aree standard (di cui almeno la metà a parcheggio) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti commerciali ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio (vedasi, al riguardo, le più articolate indicazioni fornite dal successivo art. 44);
- 1 mq di area standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) per ogni 10 mq di Superficie Lorda Complessiva di Pavimento nel caso di insediamenti artigianali ed industriali;
- i Pubblici Esercizi (bar, ristoranti ecc), di cui al DPR 235/01, saranno di norma assoggettati al medesimo obbligo di reperimento degli standard

urbanistici minimi in funzione della superficie di vendita disponibile, degli effettivi coperti ricavati nei locali di somministrazione e dell'ubicazione all'interno del tessuto edilizio. Di norma sarà obbligatorio recepire aree a parcheggio per i pubblici esercizi insediati in ambiti di espansione, mentre potranno essere ammesse deroghe per gli esercizi in ambiti di completamento o in ambiti storici.

Qualora in sede di programmazione urbanistica venga altrimenti garantito, in modo organico, il rispetto degli standard minimi di cui al comma precedente, i singoli Piani Attuativi potranno prevedere la cessione di superfici a standard esterne al loro perimetro ovvero anche standard inferiori.

In quest'ultimo caso le convenzioni di attuazione dovranno prevedere la monetizzazione delle aree per standard non recepite nell'ambito del Piano Attuativo e il contestuale versamento da parte dei soggetti attuatori dell'importo relativo all'Amministrazione Comunale.

Tale monetizzazione non potrà, di norma, comunque operarsi per la totalità delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria e, in particolare, per quelle destinate a parcheggi. È in particolare vietata, la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio nel caso degli insediamenti commerciali caratterizzati da medie e grandi strutture di vendita.

La monetizzazione totale, anche delle aree standard destinate a parcheggi, sarà consentita esclusivamente negli ambiti storici o negli ambiti residenziali di vecchio impianto.

Nel caso che il perimetro minimo del Piano Attuativo indicato nelle tavole di prescrizioni urbanistiche comprenda anche superfici destinate a standard, la convenzione di attuazione dovrà prevedere l'integrale e gratuita cessione di tali aree, anche se la loro dimensione risultasse superiore ai minimi prescritti dalla legge e dalle presenti NU.

Salvo diversa disposizione di legge, i Piani Attuativi non potranno significativamente modificare la localizzazione e l'estensione delle aree destinate ad attrezzature secondarie eventualmente già precisate dal Piano di Governo del Territorio all'interno degli ambiti cui sono relative.

Laddove la contrattazione preliminare tra Comune e soggetto attuatore abbia evidenziato l'esigenza di accompagnare il Piano con ulteriori opere o contributi miranti a garantire, oltre al soprascritto "standard quantitativo", anche il cosiddetto "standard qualitativo" (obbligatorio nei cosiddetti "comparti di trasformazione" indicati dal Documento di Piano), il progetto di Piano Attuativo dovrà contenere anche la descrizione di tali "standard attuativi" e la loro preventivazione.

Articolo tredicesimo

CONDIZIONI PER LA FORMAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA, NONCHE' PER L'INIZIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE STESSE

Salvo che per i casi nei quali la legge consenta anche la semplice Denuncia di Inizio Attività, gli interventi edilizi sono assentiti dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle procedure di legge, attraverso il rilascio di Permessi di Costruire.

Il rilascio di tali Permessi di Costruire è, in ogni caso, subordinato all'esistenza di una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o, in ultima istanza, all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione di quanto oggetto del provvedimento abilitativo alla costruzione (art. 12 DPR 380/01).

La qualità e la quantità di tali opere di urbanizzazione sarà decisa dalla Amministrazione Comunale in relazione alle condizioni di infrastrutturazione del territorio comunale ed alla maggiore o minore vicinanza all'abitato.

In particolare, nei soli ambiti agricoli, la edificabilità è subordinata alla esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea di almeno le seguenti opere: viabilità, una fonte di approvvigionamento idrico, il collegamento elettrico ed un impianto per lo smaltimento delle acque nere.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è sempre subordinato alla verifica di conformità alle norme del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento Locale d'Igiene, del Piano di Governo del Territorio e dei relativi Piani Attuativi nonché, in generale, di tutte le altre Norme Legislative e Regolamenti concernenti l'attività edilizia.

L'inizio dell'attività edilizia, denunciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del DPR 380/01 è, viceversa, subordinato alla presentazione, contestualmente alla Denuncia, di una relazione tecnica asseverata, a firma di un progettista abilitato, che attesti la conformità delle opere previste alle medesime norme sopraindicate.

Il rilascio dei Permessi di Costruire, nonché l'inizio delle corrispondenti attività edilizie asseverate, è, infine, subordinato anche al versamento, nei modi e nelle quantità stabilite dalla legge, dei contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione, nonché, laddove prescritto da particolari disposizioni di legge o di piano attuativo, alla preventiva stipula di convenzioni o alla preventiva accettazione da parte dei competenti organi comunali di atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dagli interessati. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggano superficie agricola alla loro originaria destinazione sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, percentuale che sarà determinata dal Comune, in relazione agli indirizzi regionali, entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%. Tale maggiorazione verrà destinata ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, i titolari del Permesso di Costruire potranno, con le procedure previste per legge, essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria. L'appalto di tali opere dovrà avvenire con procedura di evidenza pubblica.

Non sarà dovuto il contributo sul costo della costruzione nel caso di interventi edilizi residenziali accompagnati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti a termini di legge e regolanti i futuri prezzi di vendita e canoni d'affitto degli alloggi oggetto del Permesso di Costruire (art. 17 DPR 380/01), qualora gli interventi rientrino tra quelli ritenuti convenzionabili sulla base dei criteri che il Consiglio Comunale avrà adottato con una propria specifica deliberazione.

Non sono soggette ad alcuna procedura preventiva le opere di manutenzione ordinaria che non riguardino edifici vincolati dal D.Lgs 42/04, che non determinino alterazione dell'aspetto esterno degli edifici (ad es. la ritinteggiatura di una facciata con lo stesso colore preesistente o modifiche dei materiali di finitura degli edifici) e sempre che tale preesistenza non risulti in contrasto con le norme di ambito o di Regolamento Edilizio. In tali casi le operazioni di Ordinaria Manutenzione sono, di norma, subordinate a semplice comunicazione al Sindaco, da presentarsi anche in pari data all'inizio dei lavori.

Nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, il rilascio dei Permessi di Costruire o, comunque, anche l'inizio dei lavori denunciato da dichiarazioni asseverate, è subordinato al preventivo ottenimento dei nulla-osta da parte delle autorità competenti.

Nei comparti non soggetti a tutela ambientale, gli interventi edilizi significativi vanno comunque soggetti ad Esame di Impatto Paesistico (art 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale) attraverso la compilazione delle apposite tabelle costituenti la scheda allegato "B" alle presenti NTA. Salvo motivata giustificazione, la sensibilità paesistica del sito dovrà coincidere con quella indicata dall'apposita tavola di PGT.

Sarà compito della Giunta Comunale definire con apposita deliberazione quale tipologia di interventi sottoporre obbligatoriamente a determinazione di impatto paesistico.

Resta facoltà della Amministrazione Comunale richiedere tutte quelle modifiche dei progetti presentati che risultassero necessarie ed opportune per tutelare i valori ambientali dell'ambito interessato e per meglio coordinare le nuove costruzioni o le riforme proposte con le preesistenze edilizie, anche circostanti. La richiesta di eventuali modifiche dovrà tuttavia essere chiaramente motivata e contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

Articolo quattordicesimo**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI –
ZONE DI RECUPERO**

Le tavole delle previsioni del Piano di Governo del Territorio suddividono il territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali omogenei per caratteristiche ambientali e previsioni urbanistiche:

A) nucleo di antica formazione

comprendente, fondamentalmente, i seguenti ambiti urbanistici:

- l'ambito storico ex-agricolo di recupero (AER);
- l'ambito storico per attrezzature urbane (AS).

B) altri ambiti del tessuto urbano consolidato

comprendente i seguenti ambiti urbanistici:

- l'ambito residenziale di vecchio impianto (B1);
- l'ambito residenziale ex-produttiva di recupero (B1R);
- l'ambito residenziale di recente impianto (B2);
- l'ambito commerciale esistente (BD1);
- l'ambito produttivo esistente (BD2);
- l'ambito agricolo industriale e per attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli (BD3);
- l'ambito urbanizzato per attrezzature urbane (BS).

C) e D) ambiti di trasformazione

comprendenti, fondamentalmente, i seguenti ambiti urbanistici:

- l'ambito residenziale di espansione (C);
- l'ambito produttivo di espansione (D);
- l'ambito da urbanizzare per attrezzature urbane di servizio alla residenza (CS);
- l'ambito da urbanizzare per attrezzature urbane di servizio alla produzione (DS);

E) ambiti da non urbanizzare, destinati all'uso agricolo e naturale

comprendente, fondamentalmente, i seguenti ambiti urbanistici:

- l'ambito storico - agricolo (EA);
- l'ambito residenziale isolato in contesto agricolo (BE);
- l'ambito produttivo isolato in contesto agricolo (BDE);
- l'ambito agricolo normale (E1);
- l'ambito agricolo di rispetto urbano ed infrastrutturale (E2);
- l'ambito agricolo di tutela ambientale (E3).

F) altri ambiti

Il Piano di Governo del Territorio individua altresì i seguenti ulteriori ambiti destinati a funzioni speciali, appartenenti a diverse zone territoriali omogenee:

- l' ambito per i distributori di carburante (P);
- l' ambito a verde privato (VP);
- l' ambito per attrezzature tecnologiche (T1);
- l' ambito per le stazioni radio base della telefonia mobile (T2);
- l' ambito per i cimiteri (K);
- l' ambito per viabilità: acque, strade e ferrovie (V);
- l' ambito di rispetto delle acque (R1);
- l' ambito di rispetto delle strade (R2);
- l' ambito di rispetto della ferrovia (R3);
- l' ambito di rispetto dei cimiteri (R4);
- l' ambito di rispetto della discarica (R5);
- l' ambito di tutela assoluta e rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico (R6);
- l' ambito di rispetto dei metanodotti (R7);
- l' ambito di rispetto degli elettrodotti (R8);
- l' ambito di rispetto delle stazioni radio base della telefonia mobile (R9);
- le aree umide (U);
- le piste ciclo – pedonali di interesse comunale e sovracomunale.

Ai sensi e per gli effetti del titolo IV della legge 5.8.1978 n.457 si intendono Zone di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente l'ambito storico ex-agricolo di recupero (AER), l'ambito storico agricolo (EA), l'ambito residenziale di vecchio impianto (B1) e l'ambito residenziale ex-produttivo di recupero (B1R).

Il Piano di Governo del Territorio fornisce inoltre le disposizioni per la localizzazione degli impianti commerciali di vendita al dettaglio e varie norme generali per la tutela del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio indica gli edifici che, pur isolati in contesto agricolo, risultano diversamente destinati.

Il Piano di Governo del Territorio indica infine i piani attuativi vigenti da completare ed il perimetro dei Comparti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, fornendo per gli stessi comparti indici ed indirizzi di massima utili per garantire la migliore progettazione urbanistica.

**TITOLO TERZO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE
AMBITI URBANI**

Articolo quindicesimo**AMBITO STORICO EX-AGRICOLO DI RECUPERO (AER)**

Il Piano di Governo del Territorio indica gli immobili, corrispondenti a cascine di antico impianto, che, sorti per ospitare le tradizionali attività agricole e caratterizzati da strutture edilizie di particolare pregio architettonico e/o ambientale, sono stati o tendono ad essere abbandonati dalle originali funzioni e, come tali sono da considerare ormai come edifici a destinazione extra-agricola.

In tale ambito sono di norma ammesse, con esclusione delle attività di allevamento degli animali, le destinazioni edilizie previste nell' "*ambito agricolo normale*" (vedasi successivo art.31).

Tuttavia, a fronte della documentata dimostrazione che risulti impossibile, per mutate esigenze di conduzione aziendale, per ragioni di carattere igienico – sanitario o altro, conservare le tradizionali destinazioni d'uso agricole, potranno venire ammesse, previa approvazione di apposito Piano di Recupero che ne dimostri la compatibilità con il livello di urbanizzazioni in atto e con le altre funzioni preesistenti all'intorno, anche modifiche di destinazione d'uso, accogliendovi le altre destinazioni ammesse nell' "*ambito residenziale di vecchio impianto*" (vedasi successivo art.17), nonché, nel caso di costruzioni isolate dal contesto urbano, anche l'artigianato di produzione.

L'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso sarà, nel caso di costruzioni esterne alle zone urbane, verificata con le procedure di cui al successivo art. 64.

Le destinazioni non ammissibili restano quelle come tali indicate per l' "*ambito residenziale di vecchio impianto*" (vedasi successivo art. 17) con l'eccezione dell'artigianato di produzione.

Gli interventi edilizi dovranno limitarsi, di norma, al riutilizzo dei volumi esistenti. Eventuali modeste integrazioni volumetriche saranno ammesse solo per puntuali esigenze di adeguamento funzionale e non potranno comunque superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iff = preesistente + 10% per eventuali ed indispensabili adeguamenti funzionali e comunque non superiore a 2,0 mc/mq

Rc = preesistente + 10% per eventuali ed indispensabili adeguamenti funzionali e comunque non superiore al 40%

Np = 3,00	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
H = 9,00 ml	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Ri = 80 %	Ds = non inferiore alla preesistente e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalla tavola di azionamento	

Al fine di garantire una adeguata cornice di verde alle cascate recuperate ad usi diversi dagli originali, sarà consentito destinare a verde privato e recingere aree circostanti, comunque azionate, con la sola esclusione di quelle riservate a scopi di pubblica utilità. Tale integrazione di aree pertinenziali non potrà comunque superare dieci volte le dimensioni delle superfici coperte edificate.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme generali dettate dal successivo art.58 per la tutela degli edifici di interesse storico e, in particolare, le prescrizioni attuative relative alle modalità di intervento nelle zone storiche indicate dalla tavola 7.

Gli interventi edilizi dovranno altresì osservare le norme morfologiche fornite dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale.

Salvo i casi di più significative trasformazioni edilizie, di seguito elencate, è di norma consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, subordinatamente ai necessari nulla-osta preventivi nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà anche fare seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Sono comunque consentiti gli interventi di demolizione relative a superfetazioni deturpanti e a manufatti non realizzati con tecnologie tradizionali.

Interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione potranno essere autorizzati anche su edifici di vecchio impianto (esclusi quelli di particolare interesse architettonico) una volta riconosciuta l'impossibilità pratica di provvedere ad una loro regolare manutenzione e previa sottoscrizione di impegnativa a non più edificare sull'area di risulta.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano modifica di destinazione d'uso, nonché, in ogni caso, in presenza di interventi edilizi eccedenti la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia leggera, dovrà provvedersi alla preventiva

approvazione di idoneo Piano Attuativo esteso all'intera cascina, il quale sarà, di norma, un Piano di Recupero di Iniziativa Privata.

Non verrà considerato modifica di destinazione d'uso, il riutilizzo abitativo, da chiunque effettuato, di edifici già a destinazione residenziale, sia pure rurale, sempre che gli interventi edilizi funzionali a tale scopo non eccedano la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo e sempre che, per gli edifici interessati, sia stata effettuata la dichiarazione di unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, così come previsto dalla legge 133/94.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali, che extraresidenziali di nuovo impianto, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 61.

Sono, in ogni caso, consentiti interventi di manutenzione, di consolidamento statico e di risanamento conservativo delle strutture preesistenti.

Solo nel caso di interventi edilizi volti alla conservazione della originale attività agricola saranno ammesse, anche in assenza di piano attuativo, nel rispetto delle norme morfologiche indicate nel successivo art.58, anche altre e più incisive opere di riforma, ivi comprese modeste opere di ampliamento (max + 10% dell'esistente), purché condizionate alla corretta manutenzione dell'aspetto esterno ed al restauro delle restanti porzioni di cascina aventi pregio architettonico o ambientale.

Sulla corretta progettazione di tali opere dovrà acquisirsi il conforme parere della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio per l'espressione dei pareri relativi ad interventi in zone soggette a vincolo ambientale.

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alle prescrizioni di ambito andrà operata con riferimento alle indicazioni delle tavole di Previsioni Urbanistiche relative al Territorio e ai Centri Urbani (tavole da PR3.1 a PR3.4).

Articolo sedicesimo**AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE (AS)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali o architettonici, risultano opportunamente utilizzati o utilizzabili come attrezzature urbane di interesse sociale generale e che tali è bene che abbiano a restare anche per il futuro, nonché i terreni contigui che ai precedenti risultano utilmente integrati o integrabili.

In tale ambito le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alle preesistenti, tutte quelle previste nell' "*ambito da urbanizzare per attrezzature urbane di servizio alla residenza*" (vedasi art.26) che risultino compatibili con le esigenze di tutela delle strutture storiche interessate.

Gli interventi edilizi sono, di norma, ammessi esclusivamente nelle forme di manutenzione e di restauro, non concernenti superfetazioni prive di valore storico-artistico o ambientale e imponendosi il massimo rispetto delle strutture e delle alberature esistenti.

Eventuali interventi di nuova costruzione saranno ammessi solamente nel rispetto delle tipologie preesistenti e non potranno comunque superare le altezze degli edifici circostanti di interesse storico-artistico. Eventuali interventi di parziale sopraelevazione dovranno, anch'essi, venire progettati nel rispetto delle tipologie preesistenti e non dovranno superare le altezze dei contigui corpi di fabbrica di interesse artistico.

Gli interventi edilizi dovranno comunque risultare conformi alle modalità di intervento indicate negli appositi elaborati di prescrizioni attuative negli ambiti storici (da tavola PR3.1 a tavola PR3.4), nonché ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici massimi ammessi per l' "*ambito storico ex-agricolo di recupero*", indicati nel precedente art.15. E' comunque ammesso l'incremento delle coperture e dei volumi già insediati, nel limite del 10 % del preesistente, esclusivamente per soddisfare esigenze strettamente funzionali, quali servizi igienici e tecnologici, scale di sicurezza, pensiline e porticati, abbattimento di barriere architettoniche, ecc.

Tali interventi dovranno altresì rispettare sia le norme generali dettate dal successivo art. 57 per la tutela degli edifici storici che le norme morfologiche dettate dall'art. 58 per la tutela dell'edificato tradizionale.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Nei terreni destinati a verde pubblico, e comunque nelle aree alberate pertinenziali degli edifici esistenti non saranno ammessi interventi di nuova costruzione e neppure riduzioni, comunque motivate, del patrimonio vegetale significativo esistente. Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno subordinati al reimpianto di essenze autoctone di analoga importanza. L'uso pubblico dei parchi e dei giardini sarà regolato nei modi e nei tempi che verranno ritenuti più idonei a non alterare l'ecologia dei luoghi.

Nel caso di costruzioni preesistenti e non già utilizzate per funzioni pubbliche o di interesse generale, saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire il quale, per gli immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, sarà subordinato al preventivo ottenimento dei necessari nulla-osta da parte delle autorità competenti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo diciassettesimo

AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO (B1)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già da tempo urbanizzati ed edificati a scopo prevalentemente residenziale che, pur risultando esterni ai nuclei storici di più valida caratterizzazione architettonica, presentano tuttavia valori ambientali discreti, meritevoli di conservazione o di valorizzazione, ma tali, di norma, anche nel caso di nuove costruzioni, da potersi tutelare attraverso interventi edilizi singoli, non necessariamente inquadrati dalla pianificazione attuativa.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato nel settore alimentare e non alimentare, gli esercizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, incompatibile per ragioni di inquinamento acustico con la residenza e le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti le superfici di vendita sopraindicate come compatibili, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, non preesistenti, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale zona dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 2,00 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 50%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	H = 9,00 ml	Ri = 80%

Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalla tavola di azzonamento.

Nel caso di interventi di recupero edilizio sarà comunque consentita la riapplicazione degli indici ed i parametri preesistenti, eccezion fatta per le costruzioni abusive non condonate e le superfetazioni gravemente deturpanti.

In caso di difficoltà interpretativa della norma concernente la distanza dalla strada, andrà rispettata la prescrizione che verrà al riguardo fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, salvo particolari esigenze di sicurezza e funzionalità del traffico, cercherà di garantire la maggiore omogeneità possibile al tessuto edilizio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

In caso di preesistenze, salvo diversa previsione di Piano Attuativo, dovranno, anche in caso di interventi di riforma edilizia radicale, essere di norma mantenute verso strada le altezze, le distanze e gli allineamenti originali. Eventuali modeste variazioni saranno consentite per l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari. Eventuali aumenti delle distanze dalle strade ed eventuali variazioni degli allineamenti originali potranno essere richiesti dalla Amministrazione Comunale solo qualora giustificati da miglioramenti delle condizioni di viabilità e di parcheggio e di soleggiamento degli edifici circostanti.

Sono ammessi interventi di demolizione-ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica di destinazione d'uso e altri minori, previa verifica delle qualità architettoniche e delle condizioni urbanizzative preesistenti.

Di norma andranno osservate le norme morfologiche a tutela dell'edificato tradizionale prescritte all'art. 58, consentendosi tuttavia, nel caso di interventi conservativi di costruzioni recenti, coerenza di forme e di materiali con l'originale impostazione architettonica.

In occasione della costruzione di edifici accessori, dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni tra di loro similari.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto, ottenute attraverso interventi di riuso ovvero di nuova costruzione, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 61. Nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo diciottesimo

AMBITO RESIDENZIALE EX-PRODUTTIVO DI RECUPERO (B1R)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già da tempo urbanizzati ed edificati a scopo prevalentemente produttivo che, presentando elementi di incompatibilità con il contiguo tessuto residenziale, è bene che vengano ridestinati all'uso prevalentemente abitativo.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato nel settore alimentare e non alimentare, gli esercizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, incompatibile per ragioni di inquinamento acustico con la residenza e le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti le superfici di vendita sopraindicate come compatibili, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, non preesistenti, i magazzini ed i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 2,50 mc/mq (ferma restando la possibilità di recuperare integralmente la volumetria esistente, se superiore)

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/1

Rhs = 1/1

Rc = 50%

Dc = 5,00 ml

Ri = 80%

Np = 3,00

H = 9,00 ml

Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalla tavola di azionamento.

Nel caso di interventi di recupero edilizio sarà comunque consentita la riapplicazione degli indici ed i parametri, eccezion fatta per le costruzioni abusive non condonate e le superfetazioni gravemente deturpanti.

In caso di difficoltà interpretativa della norma concernente la distanza dalla strada, andrà rispettata la prescrizione che verrà al riguardo fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, i quale, salvo particolari esigenze di sicurezza e funzionalità del traffico, cercherà di garantire la maggiore omogeneità al tessuto edilizio.

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 10 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

In caso di preesistenze, salvo diversa previsione di Piano Attuativo, dovranno, anche in caso di interventi di riforma edilizia radicale, essere di norma mantenute verso strada le altezze, le distanze e gli allineamenti originali. Eventuali modeste variazioni saranno consentite per l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari. Eventuali aumenti delle distanze dalle strade ed eventuali variazioni degli allineamenti originali potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale sol qualora giustificati da miglioramenti delle condizioni di viabilità e di parcheggio e di soleggiamento degli edifici circostanti.

Sono ammessi interventi di demolizione-ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica di destinazione d'uso e altri minori, previa verifica delle qualità architettoniche e delle condizioni urbanizzative degli edifici circostanti.

Di norma andranno osservate le norme morfologiche a tutela dell'edificato tradizionale prescritte all'art. 58, consentendosi tuttavia, nel caso di interventi conservativi di costruzioni recenti, coerenza di forme e di materiali con l'originale impostazione architettonica. Molta attenzione dovrà essere portata alla conservazione degli edifici di particolare interesse evidenziati con un asterisco nelle tavole di azionamento.

In occasione della costruzione di edifici accessori, dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni tra di loro simili.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto, ottenute attraverso interventi di riuso ovvero di nuova costruzione, dovranno essere garantite le dotazioni parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 61. nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Prima dell'avvio di lavori volti a modificare la destinazione d'uso originaria, dovrà essere attentamente valutata l'eventuale esigenza di sottoporre i terreni interessati ad adeguate operazioni di bonifica ambientale.

Si dovrà pertanto predisporre un'indagine ambientale preliminare, finalizzata a valutare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e la conseguente necessità di adempiere alle disposizioni del D. Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" in materia di bonifica dei siti contaminati.

Articolo diciannovesimo
AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già urbanizzati e recentemente edificati a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi ancora non utilizzati.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato, i servizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti l'Esercizio di Vicinato, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 1,50 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 35%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
H = 9,00 ml		Ri = 80%

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio. Continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla

Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

Nel caso di costruzioni pertinenziali o accessorie quali porticati, tettoie, autorimesse, cantine, lavanderie, rustici e simili è ammessa comunque l'edificazione di nuove superfici coperte sino al limite del $R_c = 40\%$, fatto salvo il rispetto degli altri indici di Piano Attuativo e di Piano Regolatore e, in particolare, l'assenso dei confinanti nei confronti di costruzioni che sorgano a meno di 5 metri dal limite di proprietà.

Salvo diversa disposizione di Piano Attuativo, l'altezza degli edifici e la loro distanza dalla strada non dovranno risultare, rispettivamente, superiori o inferiori a quella degli edifici preesistenti e circostanti.

In occasione della costruzione di edifici accessori dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziale che extraresidenziale, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 61.

In tale ambito sarà, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo ventesimo**AMBITO COMMERCIALE ESISTENTE (BD1)**

Il Piano di Governo indica i terreni, già urbanizzati e per lo più già da tempo edificati, che si caratterizzano per la presenza di attività commerciali tradizionali o che si ritiene opportuno che a tali attività siano significativamente destinati.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di Vendita (anche sotto forma di piccoli centri commerciali) sino al limite di 300 mq di superficie di vendita, gli esercizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private. I magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti le superfici di vendita sopraindicate come compatibili, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, non preesistenti, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 2,00 mc/mq Df = 10,00 ml Rhd = 1/1

Rc = 50% Dc = 5,00 ml Rhs = 1/1

Np = 3,00 Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalla tavola di azzonamento

H = 9,00 ml Ri = 80%

Nel caso di interventi di recupero edilizio sarà comunque consentita la riapplicazione degli indici ed i parametri preesistenti, eccezion fatta per le costruzioni abusive non condonate e le superfetazioni gravemente deturpanti.

In caso di difficoltà interpretativa della norma concernente la distanza dalla strada, andrà rispettata la prescrizione che verrà al riguardo fornita dall'Ufficio Tecnico comunale, il quale, salvo particolari esigenze di sicurezza e funzionalità del traffico, cercherà di garantire la maggiore omogeneità possibile al tessuto edilizio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

In caso di preesistenze, salvo diversa previsione di Piano Attuativo, potranno, anche in caso di interventi di riforma edilizia radicale, essere di norma mantenute verso strada le altezze, le distanze e gli allineamenti originali. Eventuali modeste variazioni saranno consentite per l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari. Eventuali aumenti delle distanze dalle strade ed eventuali variazioni degli allineamenti originali potranno essere richiesti dalla Amministrazione Comunale solo qualora giustificati da miglioramenti delle condizioni di viabilità e di parcheggio e di soleggiamento degli edifici circostanti.

Sono ammessi interventi di demolizione-ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica di destinazione d'uso ed altri minori, previa verifica delle qualità architettoniche e delle condizioni urbanizzative preesistenti.

Di norma andranno osservate le norme morfologiche a tutela dell'edificato tradizionale prescritte all'art. 58, consentendosi tuttavia, nel caso di interventi conservativi di costruzioni recenti, coerenza di forme e di materiali con l'originale impostazione architettonica. Molta attenzione dovrà essere portata alla conservazione degli edifici di particolare interesse evidenziati con un asterisco nelle tavole di azionamento

In occasione della costruzione di edifici accessori, dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni simili tra di loro.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 61. Nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla

legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Saranno subordinati a preventiva approvazione di Progetto Planivolumetrico Convenzionato gli interventi di riforma edilizia radicale e gli interventi che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso in atto per una superficie lorda di pavimento superiore al 50% del preesistente. Tali interventi dovranno garantire, anche mediante monetizzazione, il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per le nuove destinazioni d'uso. Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 61.

Articolo ventunesimo**AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE (BD2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo edificati a scopo produttivo contigui o meno agli abitati.

Le destinazioni principali sono quelle secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed anche alle Medie Strutture (anche sotto forma di piccoli centri commerciali) sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e di 1500 mq di superficie di vendita nel settore non alimentare, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva e adeguatamente isolate sotto il profilo acustico.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva di nuovo impianto occupante almeno 500 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, purché non eccedente i 150 mq per alloggio.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come compatibili, il ricovero e l'allevamento di animali, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli alle zone residenziali vicine o al territorio, nonché le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Non sarà in ogni caso consentito l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, mentre saranno consentite, con precise ed identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1^a e 2^a classe (di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (di cui all'elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale d'Igiene).

Le attività alimentari non dovranno essere collocate in zone che, per particolari condizioni di inquinamento o insalubrità, possano compromettere le caratteristiche del prodotto.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale zona dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{uf} = 0,80 \text{ mq/mq}$	$D_f = 10,00 \text{ ml}$	$R_{hd} = 2/1$
$R_c = 60\%$	$D_c = 5,00 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$N_p = 2,0$	$D_s = 5,00 \text{ ml}$ (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
$H = 10,00 \text{ ml}$	(salvo dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire e limitatamente a volumi tecnici quali silos, elevatori, macchinari e loro esigenze di protezione, antenne, ciminiera ecc.).	
		$R_i = 80\%$

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio di Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Sia nel caso di destinazione d'uso produttivo che extraprodotivo dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 61. Dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi e urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi. In assenza di variante al Piano Attuativo vigente sarà comunque ammessa la realizzazione di superfici coperte sino al limite del 60%.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo ventiduesimo

AMBITO AGRICOLO-INDUSTRIALE E PER ATTIVITA' DI PRIMA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI (BD3)

Il Piano di Governo del Territorio indica il terreno sufficientemente lontano dagli abitati esistenti, che si è riservato alle attività agricole di più rilevante significato produttivo (attività di trasformazione e di stoccaggio) nonché alla commercializzazione di prodotti utili all'attività agricola.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti utilizzazioni edilizie:

- edifici destinati al primo deposito di prodotti agricoli, impianti di condizionamento ed impianti di trasformazione, strutture (magazzini e/o impianti) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti derivati;
- edifici ed impianti destinati al deposito, alla manipolazione ed alla commercializzazione all'ingrosso e anche al dettaglio (ma nel limite degli Esercizi di Vicinato) di mezzi e prodotti tecnici impiegati in agricoltura e zootecnia;
- uffici connessi ai processi menzionati ed eventuale residenza del personale gerente e di custodia.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di due abitazioni per ogni unità produttiva e con superficie complessiva di pavimento non superiore a 200 mq.

L'impianto di attività insalubri, nocive o comunque passibili di determinare inconvenienti di natura ecologico-ambientale può essere, da parte dell'Amministrazione Comunale, subordinato alla preventiva verifica degli impianti e accorgimenti atti a ridurre le conseguenti turbative sul territorio circostante. Il rilascio di concessioni edilizie e di autorizzazioni potrà altresì essere subordinato alla preventiva sottoscrizione di convenzioni relative a quanto sopra.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per gli indici edilizi:

Iuf = 0,80 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 2/1
Rc = 50%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/2
Np = 3,00	Ds = 20,00 ml	Ri = 80%

H = 10,00 ml (salvo per dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire e limitatamente a volumi tecnici quali silos, elevatori, macchinari e loro esigenze di protezione, antenne, ciminiere ecc.).

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante.

In tale ambito il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria, il Piano di Lottizzazione Convenzionato e, in via straordinaria, il Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie deve essere garantito il rispetto di tutte le disposizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi idrici e di inquinamento acustico.

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che potrebbero ricavarne disturbo, il progetto di Piano Attuativo dovrà indicare anche le relative zone di rispetto da tenersi inedificate e debitamente piantumate.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi gli indici edilizi previsti dalla Lottizzazione Convenzionata e dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

In particolare sarà subordinata a Variante o ad integrazione della convenzione attuativa del Piano di Lottizzazione vigente l'utilizzazione dei terreni perimetrali all'insediamento già convenzionato, terreni che la Variante Generale ha previsto integrabili al complesso produttivo per la realizzazione di raccordi stradali e ferroviari, parcheggi e interventi di mitigazione ambientale.

Articolo ventitreesimo**AMBITO URBANIZZATO PER ATTREZZATURE URBANE (BS)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, già sufficientemente urbanizzati, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti residenziali in zona di completamento.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di azionamento:

- a: attrezzature civili e religiose;
- p: parcheggi;
- v: verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero;
- i: istruzione e cultura.

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi, nei limiti e con le procedure indicate dalla LR 23/97.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopraccitate come principali e compatibili.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi nel rispetto cimiteriale, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente ASL, secondo i parametri fissati dalla L. 166/02, dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite, massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iuf = 0,80 mq/mq

Df = 10,00 ml

Rhd = 2/1

$R_c = 60\%$	$D_c = 5,00 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$N_p = 2,00$	$D_s = 5,00 \text{ ml}$	(salvo DM 2.4.68 n°1444)
$H = 10,00 \text{ ml}$		$R_i = 85\%$

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti nel caso di apposita convenzione sottoscritta con il confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Salvo che nei comparti per i quali le tavole di azionamento esplicitamente impongano il Piano Attuativo previsto (il quale sarà, di norma un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) in tale ambito è, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permessi di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo ventiquattresimo

AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni da riservarsi, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- che non superino i 150 mq di superficie lorda complessiva di calpestio e i 150 mq di superficie di vendita nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che non diano origine ad alcun inconveniente di natura ambientale (per luci, rumori, traffico, parcheggi) o igienico-sanitaria;
- che siano serviti da apposito parcheggio liberamente accessibile, di dimensioni tali da risultare adeguate ai fabbisogni prevedibili.

Qualora previste da Piano Attuativo, sono altresì compatibili Piccole e Medie Strutture di Vendita al dettaglio, sino ad un massimo di 400 mq di SV.

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le destinazioni extraresidenziali non rispondenti ai limiti sopra indicati per le destinazioni compatibili, le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Ift = 10.000 mc/ha Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,50 mc/mq (2,00 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)

Rc = 40% Df = 10,00 ml Rhd = 1/1

Np = 3,00 Dc = 5,00 ml Rhs = 1/1

H = 9,00 ml Ds = 5,00 ml Ri = 80%

L'altezza massima sarà opportunamente contenuta nei comparti soggetti a tutela ambientale e in quelli dei centri minori di S. Giacomo e di S. Michele.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

La tipologia edilizia dovrà ispirarsi ai modelli tradizionali della zona e, in particolare, i tetti dovranno essere conformati a falde piane inclinate con pendenza variabile dal 30 al 40%.

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

E', di norma, vietato l'impiego di coppi, di mattoni e di altri elementi edilizi recuperati da vecchie costruzioni.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'Inizio di Attività Edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria il Piano di Lottizzazione convenzionato (privato o d'iniziativa pubblica) e, in via straordinaria, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale.

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP2.6.

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari a 26,5 metri quadrati per ogni 150 metri cubi (corrispondenti ad un abitante teorico) di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale previsto.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di azzonamento non comprenda terreni che l'azzonamento stesso riservi alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, sino al limite minimo inderogabile di almeno 5 mq di aree destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi e fatta salva comunque la facoltà di elevare sino al 40% il rapporto di copertura attraverso la realizzazione di costruzioni pertinenziali o accessorie quali porticati, tettoie, autorimesse, cantine, lavanderie, rustici e simili.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio di Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 61.

Nei comparti soggetti a tutela ambientale dovranno essere, oltre che limitate le altezze, adottate tipologie e finiture di foggia tradizionale e, in particolare, tetti a falde piane inclinate con pendenza variabile dal 30 al 40%.

Articolo venticinquesimo

AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (D)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni riservati, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di attività produttive artigianali, o industriali.

Le destinazioni principali sono quelle produttive cosiddette secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed anche alle Medie Strutture di Vendita (anche sotto forma di piccoli centri commerciali), sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 1500 mq nel settore non alimentare, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva.

Grandi superfici di vendita sono ammesse solamente nei comparti CTP11(ex Euribrid) e CTP14 (Breda Palosca) e solo attraverso la procedura autorizzativa prevista dalle norme provinciali e regionali vigenti in materia.

Si richiama al riguardo la particolare procedura di cui all'art 23 della Normativa del PTCP.

Le residenze sono compatibili solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva occupante almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni non potranno occupare una superficie lorda complessiva di pavimento superiore a 150 mq per alloggio e non potranno essere né costruite preventivamente, né usate separatamente dall'edificio produttivo al servizio del quale furono progettate. La stessa tipologia edilizia dovrà risultare di norma coerente per forma e materiali impiegati con quella dell'edificio produttivo. Dovranno essere utilizzate particolari attenzioni per ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come consentite, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli alle zone residenziali vicine o al territorio.

Non sarà, in ogni caso, ammissibile l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, mentre saranno compatibili, con precise e identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all'Elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale di Igiene.

Le attività alimentari non potranno essere collocate in zone che, per particolari condizioni di inquinamento o insalubrità, possano compromettere le caratteristiche del prodotto.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iut = 7.500 mq/ha		Ri = 80%
Iuf = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 0,80 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 2/1
Rc = 50%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)	
H = 10,00 ml	(salvo dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire e limitatamente a volumi tecnici quali silos, elevatori, macchinari e loro esigenze di protezione, antenne, ciminiere ecc.).	

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o, comunque, l'inizio di attività edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, il Piano di Lottizzazione convenzionato o il Piano degli Insediamenti Produttivi.

L'urbanizzazione e l'edificazione nel comparto CTP14 (Breda Palosca) posto a sud della SP 87 "Giuseppina" è subordinato alla preventiva stipula di apposito accordo di programma con la Provincia e i comuni confinanti.

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che ne potrebbero ricavare disturbo, i progetti di Piano Attuativo dovranno indicare anche le relative zone di rispetto da tenersi inedificate e debitamente piantumate.

I Piani Attuativi dovranno, inoltre evitare che i singoli insediamenti abbiano accesso diretto dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento, prevedendo, laddove necessario, l'opportuna viabilità d'arroccamento.

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP 2.6.

I Piani Attuativi dovranno, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari al 10% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento edificabile.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di azionamento non comprenda terreni che l'azionamento stesso riserva alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 65% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio dei Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extraprodottrive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art.61, e dovrà inoltre darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

L'edificazione compresa all'interno del perimetro transitorio del rispetto cimiteriale di San Giacomo sarà consentita solamente quando la competente A.S.L. avrà autorizzato la necessaria riduzione del rispetto cimiteriale stesso.

Articolo ventiseiesimo**AMBITO DA URBANIZZARE PER ATTREZZATURE URBANE DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA (CS)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti residenziali in zona di espansione.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di azionamento:

- a : attrezzature civili e religiose;
- p : parcheggi;
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero.
- i : istruzione e cultura;

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi, nei limiti e con le procedure indicate dalla L.R. 23/97.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi nel rispetto cimiteriale, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente A.S.L., secondo i parametri fissati dalla L. 166/02, dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite, massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iuf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 30%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)	
H = 12,00 ml		Ri = 70%

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Salvo che nei comparti per i quali le tavole di azionamento esplicitamente impongano il Piano Attuativo previsto (il quale sarà, di norma un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) in tale ambito è, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permessi di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Il Piano Attuativo, ovvero l'intervento diretto di iniziativa comunale, dovranno recepire gli indirizzi attuativi contenuti nelle relative schede raccolte nell'elaborato DP 2.6.

Articolo ventisettesimo**AMBITO DA URBANIZZARE PER ATTREZZATURE URBANE DI SERVIZIO ALLA PRODUZIONE (DS)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti produttivi in zona di espansione.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di azionamento:

- p : parcheggi;
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero.

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi, nei limiti e con le procedure indicate dalla L.R. 23/97.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi nel rispetto cimiteriale, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente A.S.L., secondo i parametri fissati dalla L. 166/02, dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite, massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iuf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 30%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 2,00	Ds = 5,00 ml (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)	
H = 10,00 ml		Ri = 70%

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Salvo che nei comparti per i quali le tavole di azionamento esplicitamente impongano il Piano Attuativo previsto (il quale sarà, di norma un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) in tale zona è, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permessi di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

**TITOLO QUARTO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE
AMBITI EXTRAURBANI**

Articolo ventottesimo**AMBITO STORICO AGRICOLO (EA)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni costituiti da insediamenti agricoli storicamente consolidati e architettonicamente qualificati (cascine tradizionali) che, per ragioni di intrinseco interesse architettonico, si ritiene opportuno tutelare, conservando agli stessi le tradizionali destinazioni d'uso.

Le modalità d'uso degli edifici e le procedure per il rilascio dei permessi abilitativi ad effettuare interventi edilizi sono, di norma, quelle previste nell' "*ambito agricolo normale*" (art. 31). Non verrà considerata modifica di destinazione d'uso il riutilizzo abitativo, da chiunque effettuato, di edifici già a destinazione residenziale, sia pure rurale, sempre che gli interventi edilizi funzionali a tale scopo non eccedano la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione leggera e che, per gli edifici interessati, sia stata effettuata la dichiarazione di unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, così come previsto dalla legge 133/94. Alle medesime condizioni potrà essere anche consentito il riutilizzo di stalle e magazzini per attività artigianali e di deposito compatibili.

Gli interventi edilizi dovranno, di norma, limitarsi al riutilizzo dei volumi esistenti e rispettare le indicazioni operative fornite dalle tavole di prescrizioni attuative per le zone storiche. Eventuali modeste integrazioni volumetriche, ammesse solo per puntuali esigenze di adeguamento funzionale, saranno condizionate alla preventiva o contemporanea eliminazione degli elementi di contrasto con l'ambiente tradizionale in proporzione all'impegno di spesa previsto e non potranno comunque superare i parametri urbanistici dell' "*ambito storico ex-agricolo di recupero*" (vedi art.15). Qualora le operazioni di recupero o di completamento edilizio interessino fasce di rispetto stradale o idraulico, le stesse saranno ammesse compatibilmente con le superiori esigenze di sicurezza del traffico e di funzionalità e tutela ambientale del corso d'acqua.

Gli interventi edilizi dovranno di norma osservare oltre alle prescrizioni già fornite per l' "*ambito storico ex-agricolo di recupero*" (vedasi precedente art. 15) anche quelle derivabili dall'esame degli elaborati da PR3.1 a PR3.4 (prescrizioni attuative relative alle modalità di intervento nelle zone storiche) e dal successivo articolo 57.

Ad integrazione di quanto indicato nel successivo art. 57, si precisa che sugli edifici non interessati dal primo grado di protezione potranno essere ammessi anche interventi di ristrutturazione che risultino rispettosi di tutte le seguenti condizioni:

- siano destinati a riconfermare l'originale destinazione agricola;
- non determinino distruzione di archi, volte o altri particolari architettonici di pregio;
- su conforme parere della Commissione Edilizia e della Commissione Paesaggistica, risultino rispettosi delle normative morfologiche previste per le zone storiche e, in particolare, conservino la sagoma e le finiture caratterizzanti la tradizionale edilizia rurale (interasse dei pilastri, modestia degli aggetti, pendenza delle falde, manto in coppi, travature in legno, pilastri e muratura in mattoni o rivestiti con paramano in cotto di recupero);
- siano preordinati alla rimozione degli elementi architettonici e funzionali di disturbo sugli edifici di interesse tipologico-ambientale;

Sugli edifici deturpanti l'ambiente saranno ammessi anche interventi edilizi di demolizione e ricostruzione purché preordinati alla rimozione degli elementi di contrasto con l'ambiente;

Permessi di Costruire per nuove costruzioni potranno essere rilasciati nel rispetto degli indici edilizi forniti per l' "*ambito residenziale di espansione*" (vedasi art. 24). Volumi e superfici coperte di nuovo impianto non potranno in ogni caso avanzare sull'area delle antiche corti interne (o "aie") ma solo disposti perimetralmente alle stesse. È altresì vietata la suddivisione delle stesse corti interne con muretti o cancellate.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione Paesaggistica.

Gli interventi edilizi dovranno osservare le norme morfologiche fornite dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale.

Interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione potranno essere autorizzati anche su edifici di vecchio impianto (esclusi quelli di particolare interesse architettonico), solo una volta riconosciuta l'impossibilità pratica di provvedere ad una loro regolare manutenzione e previa sottoscrizione di impegnativa a non più edificare sull'area di risulta.

In ogni caso dovrà essere garantita la conservazione di porzione significativa delle murature perimetrali, così da mantenere intatta l'immagine tradizionale della cascina come "corte chiusa".

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti

dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Come osservato dall'ASL, il recupero residenziale di fabbricati posti in ambito agricolo è subordinato alla preventiva dismissione degli allevamenti eventualmente preesistenti ed alla contestuale classificazione dell'immobile interessato quale fabbricato extra-agricolo ai sensi della LR 12/05.

Articolo ventinovesimo**AMBITO RESIDENZIALE ISOLATO IN CONTESTO AGRICOLO (BE)**

Il Piano di Governo del Territorio indica, con la sopraindicata convenzionale denominazione, i terreni interessati da edifici residenziali extra-agricoli e da abitazioni rurali ormai marginali all'attività agricola in quanto da tempo abbandonate o sottoutilizzate che, privi di particolari valori architettonici, collocati isolati in territorio agricolo non urbanizzato e difficilmente recuperabili a scopi agricoli, possono venire utilizzati, senza incremento di cubature, come normali residenze.

In tale ambito, subordinatamente all'eventuale ripristino o all'impianto di attività agricole, che restano comunque sempre consentite, e nel rispetto delle distanze dalle stalle prescritte per le case sparse in zona agricola, sono ammesse le attività residenziali e le altre funzioni complementari indicate come compatibili nell' "*ambito residenziale di espansione*", con esclusione delle attività commerciali.

Non sono invece consentite le altre attività extra-agricole indicate come non ammissibili negli ambiti residenziali di espansione.

L'attività edilizia è consentita esclusivamente nelle forme della manutenzione, del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione "*leggera*", nel rispetto delle norme morfologiche dettate dall'art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale. Sono comunque ammessi tutti gli interventi imposti da motivazioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dal Consiglio Comunale attraverso l'approvazione di apposito Piano Attuativo.

Gli edifici interessati dovranno essere denunciati al Catasto Fabbricati come unità immobiliari urbane, nel rispetto di quanto previsto dalla legge 133/94.

Salvo quanto sopra precisato, è consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo trentesimo**AMBITO PRODUTTIVO ISOLATO IN CONTESTO AGRICOLO (BDE)**

Il Piano di Governo del Territorio indica, con la sopraindicata convenzionale denominazione, i terreni interessati da edifici non residenziali extra-agricoli o le strutture rurali non residenziali ormai marginali all'attività agricola, in quanto da tempo abbandonate o sottoutilizzate, che, privi di particolari valori architettonici, collocati isolati in territorio agricolo non urbanizzato e difficilmente recuperabili a scopi agricoli, possono venire utilizzati, senza incrementi di superfici lorde di pavimento, a scopi produttivi di modesto impatto ambientale.

In tale ambito, subordinatamente all'eventuale ripristino o all'impianto di attività agricole, che restano comunque sempre consentite, nel rispetto delle distanze dalle stalle prescritte per le case sparse in zona agricola, sono ammessi magazzini, depositi, funzioni produttive con numero di addetti non superiore a tre, con esclusione di attività commerciali e di residenza.

L'attività edilizia è consentita esclusivamente nelle forme della manutenzione, del restauro del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia "*leggera*", nel rispetto delle norme morfologiche dettate dall'art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale. Sono comunque ammessi tutti gli interventi imposti da motivazioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

Non sono invece consentite le altre attività extra-agricola indicate come non ammissibili negli ambiti produttivi di espansione.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta attraverso l'approvazione di apposito Piano Attuativo.

Gli edifici interessati dovranno essere denunciati al Catasto Fabbricati come unità immobiliari urbane, nel rispetto di quanto previsto dalla legge 133/94.

Salvo quanto sopra precisato, è consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo trentunesimo**AMBITO AGRICOLO NORMALE (E1)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, prevalentemente non edificati, che essendo esterni agli abitati esistenti e alle loro ragionevoli esigenze di espansione e di rispetto, non interessati da viabilità di progetto e neppure da tutele ambientali di particolare interesse, sono riservati alle attività agricole o allo stato di natura.

In tale ambito la destinazione d'uso principale è quella agricola, nonché lo stato di natura.

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle accessorie alla conduzione dei fondi agricoli ed alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Di conseguenza, in tale ambito sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle necessità di conduzione del fondo, (ivi comprese le attività agrituristiche consentite dalle specifiche leggi) e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita (limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato) dei prodotti agricoli, platee per la conservazione dei foraggi, vasconi per la raccolta dei liquami, ecc.

Si intendono realizzati in funzione della conduzione del fondo, salvo diverso parere espresso specificatamente dagli uffici provinciali competenti, gli allevamenti e le lavorazioni che si avvalgano per almeno il 25% dei prodotti ottenuti dal fondo stesso. Il peso complessivo del bestiame allevato non potrà comunque superare l'incidenza di 40 quintali per ettaro. Il fondo, salvo diversa indicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del relativo eventuale Piano di Settore concernente l'agricoltura, dovrà estendersi per almeno 30 pertiche cremonesi.

Sono altresì ammesse le opere necessarie per la conservazione e la rigenerazione dello stato di natura e quelle strettamente necessarie per la realizzazione dei raccordi stradali e ferroviari previsti dalle tavole di azzonamento.

In tale ambito risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate e sono, di conseguenza, vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo e le modifiche di destinazione d'uso verso funzioni extraagricole comunque effettuate, anche in assenza di opere edilizie

Gli edifici da costruirsi o da ampliarsi all'interno dell'ambito agricolo normale dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

- per la residenza:

If = 0,03 mc/mq su terreni agricoli generici;

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

If = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

- per le attrezzature e infrastrutture produttive:

Rc = 10%, elevabile al 40% nel caso delle serre;

- per qualsiasi edificio:

Np = 2,00

Dc = 5,00 ml

Rhd = 1/2

Df = 10,00 ml

Rhs = 1/2

Ds = 10,00 ml (salvo diversa indicazione di
azzonamento)

H = 7,0 ml (salvo dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire e limitatamente a volumi tecnici quali silos, elevatori, macchinari e loro esigenze di protezione, antenne, ciminiere ecc.).

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Da tutte le canalizzazioni idrauliche (rogge e coli) esistenti o comunque indicate con sede propria nelle planimetrie catastali, le costruzioni dovranno mantenersi, salvo deroga concessa dall'autorità competente, a una distanza di almeno 10 metri e le eventuali recinzioni dovranno distare almeno quattro metri. Al rispetto di tali disposizioni non sono soggette le sole costruzioni che vengano eseguite al servizio di aziende agricole preesistenti e

che dimostrino di trovarsi nell'impossibilità di rispettarle. Vedasi, al riguardo, quanto meglio precisato al successivo art. 68 (Reticolo Idraulico).

Al fine del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini e assoggettando a vincolo di inedificabilità preferibilmente i terreni azzonati a rispetto urbano, infrastrutturale o di tutela ambientale.

La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla preventiva dimostrazione dell'impossibilità alternativa di riutilizzo delle strutture edilizie preesistenti sul fondo. Le eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno essere collocate nei pressi delle costruzioni preesistenti sul fondo e, salvo il rispetto di specifiche normative igienico - sanitarie, non distarne più di 100 metri. Le stesse eventuali nuove costruzioni non dovranno invadere l'area delle corti chiuse delle vecchie cascine, né precludere, ove possibile, la vista delle vecchie costruzioni dalla viabilità principale adducante alle stesse.

Negli interventi a carico di edifici di antico impianto andranno rispettate le norme morfologiche dettate dall'art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale.

Nelle costruzioni di nuovo impianto dovranno, quanto più possibile, essere adottate tipologie e utilizzati materiali e colori ispirati a quelli tipici del paesaggio agricolo tradizionale (coperture color rosso, pareti intonacate e tinteggiate nei colori delle terre).

Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate dal successivo articolo 59 a tutela dell'assetto tradizionale del territorio agricolo e dal successivo articolo 60 a tutela delle testimonianze storiche sul territorio.

Gli edifici destinati ad allevamento di animali, sia di nuova costruzione che di riattamento, fatte salve le maggiori distanze eventualmente richieste dall'Autorità Sanitaria, dovranno rispettare le distanze minime prescritte dal successivo art. 65. Altre distanze dovranno essere reciprocamente rispettate dalle abitazioni, anch'esse sia di nuova costruzione che di riattamento.

Nell'ambito agricolo normale sarà comunque consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, da rilasciarsi con le cautele e le procedure indicate dall'art.60 della legge regionale 12/05, fatto salvo il rispetto delle leggi e regolamenti regionali vigenti in merito al trattamento, alla maturazione e all'utilizzo dei reflui zootecnici e l'ottenimento degli specifici nulla-osta nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo trentaduesimo**AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO URBANO ED INFRASTRUTTURALE (E2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per la loro contiguità agli insediamenti urbani esistenti, ovvero in quanto interessati dall'ipotizzato tracciato di grandi arterie stradali di interesse sovracomunale, dovranno, di norma, restare liberi da edificazioni, anche di carattere agricolo.

Tali terreni sono tuttavia computabili ai fini edificatori con gli indici prescritti dall'art.31 per l' "*ambito agricolo normale*" e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli e come tali confermati dalle tavole di azionamento.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti forme di utilizzazione edilizia:

- per le aziende agricole che già abbiano su tali terreni, o su terreni strettamente contigui, strutture edilizie, è consentito, nel rispetto delle limitazioni e delle procedure previste dalla legge regionale 93/80, il riuso, l'ampliamento e la nuova costruzione di edifici a destinazione abitativa rurale e non abitativa funzionali agli usi agricoli e purché compatibili con le esigenze di tutela igienico-sanitaria del contiguo abitato: sono esclusi gli edifici destinati ad allevamento di animali. Nel caso di interventi su stalle esistenti, gli stessi potranno essere ammessi qualora motivati da esigenze igienico-sanitarie e senza variare la specie di animale allevato.
- per le stesse aziende agricole è comunque consentita la realizzazione degli adeguamenti previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia di trattamento dei liquami e, in particolare, la costruzione di vasconi e platee per lo stoccaggio temporaneo dei reflui zootecnici;

Anche in tale ambito si applicano tutte le ulteriori norme più avanti citate a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo (art. 59) e dell'edificato tradizionale (art. 58).

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla - osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà far seguito anche Denuncia di Inizio Attività.

Articolo trentatreesimo**AMBITO AGRICOLO DI TUTELA AMBIENTALE (E3)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per la esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, sono destinati ad ospitare parchi alberati e boschi aventi soprattutto la funzione di arricchimento ecologico del territorio comunale.

Tali terreni sono inedificabili. Le aree relative potranno tuttavia essere computate ai fini edificatori con gli indici prescritti nell'articolo 31 per l' "ambito agricolo normale" e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli come tali confermati dalle tavole di azionamento.

Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere autorizzati preventivamente e saranno subordinati al reimpianto di analoghe essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza.

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile non potrà di norma superare il 2% del totale.

L'equipaggiamento verde (alberi e cespugli) dovrà essere eseguito con essenze non infestanti e tipiche della zona. Le essenze verranno, di preferenza, scelte tra le seguenti:

Alberi:

- Olmo campestre, *Ulmus minor*;
- Tiglio nostrano, *Tilia platyphillos*;
- Noce, *Junglans regia*;
- Pioppo bianco, *Populus alba*;
- Pioppo grigio, *Populus canescens*;
- Pioppo nero, *Populus nigra*;
- Pioppo cipressino, *Populus nigra italica*;
- Quercia farnia, *Quercus robur*;
- Ciliegio selvatico, *Prunus avium*;
- Acero campestre, *Acer campestre*;
- Tiglio riccio, *Tilia cordata*;
- Frassino maggiore, *Fraxinus excelsior*;
- Salice bianco, *Salix alba*;
- Ontano nero, *Almis glutinosa*;
- Carpino bianco, *Carpinus betulus*.

Arbusti:

- Salice caprino, *Salix caprea*;
- Nocciolo, *Corylus avellana*;
- Biancospino, *Crataegus monogyna*;
- Prugnolo, *Prunus spinosa*;
- Fusaggine, *Euonymus europaeus*;
- Sanguinello, *Cornus sanguinea*;
- Sambuco, *Sambucus nigra*.

**TITOLO QUINTO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE ALTRI
AMBITI**

Articolo trentaquattresimo**AMBITO PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (O)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che sono, al presente, già interessati da impianti per la distribuzione del carburante agli autoveicoli, ovvero a tali impianti potrebbero essere utilmente integrati per migliorarne la funzionalità.

In quest'ambito sono ammesse esclusivamente le costruzioni che normalmente si affiancano e completano una stazione di servizio, quali: piccole officine per la riparazione dei veicoli, autolavaggi, piccoli empori non superiori all'esercizio di vicinato per la vendita di oggetti di corredo alle automobili, servizi igienici, piccolo bar, ecc., purché tali attività integrative abbiano la stessa gestione della stazione di servizio.

Eventuali nuovi fabbricati atti a realizzare le strutture di cui sopra (cioè non strettamente al servizio delle pompe di distribuzione), saranno autorizzati, sempre nel rispetto delle norme vigenti, ivi comprese quelle regolanti i rispetti cimiteriali, a titolo precario per la durata dell'impianto stesso, nel rispetto dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici dell' "*ambito produttivo esistente*" (art. 21) con la riduzione al 20% del Rapporto di Copertura ed a 0,20 dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire e comunque di qualsiasi inizio attività, deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi, di inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo trentacinquesimo
AMBITO A VERDE PRIVATO (VP)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per la esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, sono destinati ad ospitare orti, giardini, e parchi alberati o meno di uso privato. In tali terreni andranno seguiti gli indirizzi di tutela, conservazione e gestione di parchi e giardini forniti con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/52777 del 18.5.94 (vedasi B.U.R.L. 29.7.94, terzo suppl. straordinario al n. 30).

In tale ambito sono ammesse, di norma, solo piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio. Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, di risanamento conservativo o di restauro, o anche di ristrutturazione “*leggera*”, nel rispetto dei volumi e delle superfici coperte già in atto. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale zona o confinante con essa, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici ecc.) e sempre che non vengano superati i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici della “*ambito residenziale di vecchio impianto*” (art. 17).

Qualora confinanti con terreni a destinazione agricola, le aree vincolate a verde privato potranno essere computate ai fini edificatori agricoli con gli indici prescritti per gli ambiti agricoli normali, risultando pertanto asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli che siano come tali confermati dalle tavole di azionamento.

Gli edifici da costruirsi ex-novo dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

If = 0,03 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/2
Rc = 5%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/2
Np = 1,00	Ds = 10,00 ml	Ri = 15%
H = 3,00 ml		

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Andranno in ogni caso rispettate le norme morfologiche prescritte dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno di norma subordinati al reimpianto di essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza, privilegiando le essenze autoctone citate all'art. 33 "*ambito agricolo di tutela ambientale*".

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile per la realizzazione di viabilità, attrezzature sportive, piscine o altro non potrà, di norma, superare il 5% del totale.

A particolare tutela sono sottoposti i terreni che le tavole di prescrizioni attuative relative alle modalità di intervento nelle zone storiche individuano come "*giardini e parchi di particolare pregio*". Per tali terreni gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo trentaseiesimo**AMBITO PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T1)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già utilizzati o da utilizzare come sede di attrezzature tecnologiche di interesse generale.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le utilizzazioni edilizie già in atto alla data di adozione del Piano, ovvero quelle specificatamente indicate dalle tavole di azzonamento: pozzi dell'acquedotto pubblico e relativi impianti di trattamento, depuratori della rete di fognatura, piazzole per lo smaltimento differenziato dei rifiuti, ecc.

Gli edifici da costruirsi o da riformarsi, all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite, ammessi per i parametri e gli indici edilizi e urbanistici:

$I_u = 0,8 \text{ mq/mq}$	$D_f = 10,0 \text{ ml}$	$R_{hd} = 1/1$
$R_c = 50\%$	$D_c = 5,0 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$N_p = 2,0$	$D_s = 5,0 \text{ ml}$	$R_i = 100\%$

$H = 7,0 \text{ ml}$ (salvo dimostrate esigenze tecniche che impongano altezze maggiori)

La distanza col confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire e comunque di qualsiasi inizio attività, deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi, di inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo trentasettesimo**AMBITO PER DISCARICA RIFIUTI SOLIDI URBANI (T2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già utilizzati come sede della Discarica Provinciale dei Rifiuti Solidi Urbani, discarica autorizzata con DGR n° 6/51833 del 27.04.1994.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le attività concernenti la corretta gestione della Discarica, nonché le attività ad esse strettamente correlate, nel rispetto delle vigenti disposizioni generali in materia di tutela igienico-sanitaria e ambientale e di prevenzione dei rischi di inquinamento acustico, idrico, aereo e olfattivo nonché delle specifiche disposizioni che venissero emanate dalle Autorità preposte e dall'Amministrazione Comunale in particolare.

Non sono ammesse costruzioni di sorta, salvo quelle che risultassero assolutamente indispensabili per la corretta gestione della Discarica e nel rispetto degli indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti per l' "*ambito produttivo esistente*" (art. 21).

Articolo trentottesimo

AMBITO PER LE STAZIONI RADIO BASE DELLA TELEFONIA MOBILE (T3)

Il Piano di Governo indica i terreni riservati (ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L. 36/01 dell'art. 4, comma 1, della LR 11/01 e della DGR n°7351 del 11.12.2001) agli Impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile. Tali Impianti e tali Stazioni non possono essere insediati in alcuna altra zona del territorio comunale.

Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, le parabole ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato, anche successivamente all'approvazione della presente Variante Generale al vigente PGT.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è quella degli Impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare.

Le destinazioni compatibili sono quelle relative ad altre attrezzature di pubblica utilità che non prevedano permanenza stabile di operatori e personale e che non confliggano con la funzione primaria cui le aree sono state riservate (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, piazzole di raccolta dei rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, ecc.).

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le altre.

La cartografia del piano individua un comparto riservato a tali funzioni: e precisamente l'area localizzata ad ovest della cascina Cascinetto (posta in adiacenza alla discarica rifiuti ed al futuro tracciato della autostrada CR-MN).

Tale area è finalizzata ad accogliere tutte le tecnologie disponibili sul mercato, senza eccezione alcuna (E-TACS, GSM 900, GSM 1800, DCS e UMTS). Non sono viceversa ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzati da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.

Ogni installazione di Stazioni Radio Base dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio locale, temperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un

servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la gran parte degli utenti sul territorio comunale.

All'interno delle aree inserite in zona T2 potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza (per una altezza massima di ml 36), per alloggiarvi antenne, parabole e ripetitori.

“La progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile” (art.4 del DM 381/98), secondo il principio fondamentale di cautela e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle leggi statali di riferimento.

Regime autorizzativo e relativo iter istruttorio

Tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preventivo rilascio di apposito Permesso di Costruire, escludendosi la facoltà di ricorrere ad alcuna forma di Asseverazione, Autocertificazione o Denuncia di Inizio Attività, neppure ai sensi della LR 19.11.1999 n°22.

Il rilascio di tali Permessi è subordinato all'acquisizione in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte della Commissione Edilizia Comunale, dell'ASL e dell'ARPA provinciali.

Il soggetto richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, allegato all'istanza di Permesso di Costruire, unitamente agli altri elaborati prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di copertura.

Il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale al riguardo della problematica edilizia ed igienica-sanitaria della struttura insedianda. Tale parere ASL si aggiungerà a quello rilasciato dall'ARPA, che si esprimerà, viceversa, sulla compatibilità dei campi elettromagnetici con l'intorno.

La relazione allegata all'istanza, del Permesso di Costruire, oltre a quanto prescritto per legge e regolamento, illustrare le seguenti tematiche:

- a. fondo elettromagnetico nella gamma 0 kHz-300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;
- b. stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;

- c. esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;
- d. rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;
- e. stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.

Dovrà essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo sul paesaggio circostante e dovrà comunque essere assicurata, già in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del Permesso di Costruire, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile sia gli impianti che i loro supporti.

Dovrà essere perseguita, con ogni forma tecnologicamente possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, antenne, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

Pubblica utilità e proprietà comunali

Essendo riservate ad un servizio di certificata pubblica utilità, le aree ricomprese delle zone omogenee T3 possono essere acquisite al pubblico demanio comunale tramite procedura di esproprio per pubblica utilità.

Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune di Malagnino dovranno essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le società di gestione, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su immobili di proprietà comunale, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato

dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo (garantito tramite polizza fidejussoria) alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche al caso in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.

Programmi di risanamento

Ai sensi dell'art. 9 della LR 11.5.2001 n°11, tutti gli impianti eventualmente in essere sul territorio, insediati al di fuori delle zone omogenee T3, dovranno essere ricondotti alla conformità con le disposizioni del vigente PGT entro centottanta giorni dalla data della sua approvazione definitiva.

Sarà cura delle autorità comunali preposte, coordinare, per tramite di un apposito Programma di Risanamento, le disposizioni del presente articolo con le Convenzioni eventualmente in essere, allestendo i necessari tavoli di concertazione con i gestori ed individuando eventuali dispositivi di incentivazione.

Articolo trentanovesimo**AMBITO PER CIMITERI (K)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati all'uso cimiteriale.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le costruzioni e le opere previste dalla legislazione vigente in materia di polizia mortuaria.

Le costruzioni e i monumenti di interesse storico-artistico potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di carattere manutentivo.

Salvo diversa indicazione rilasciata dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici si intenderanno di interesse storico-artistico almeno tutti i manufatti di proprietà comunale costruiti da più di cinquant'anni.

Articolo quarantesimo**AMBITO PER VIABILITA': ACQUE, STRADE E FERROVIE (V)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già occupati, o destinati ad essere occupati, dalle principali strade carrabili, ciclabili e pedonali, dalla ferrovia e dai principali canali idraulici.

Tali terreni non sono in alcun modo edificabili e possono venire usati solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano. L'eventuale realizzazione di piccoli manufatti funzionali (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) dovrà essere posta in opera nel modo meno impegnativo possibile e previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo alla rinuncia, in caso di successivo esproprio, al maggior valore apportato dal manufatto realizzato al terreno interessato. I nuovi tracciati stradali indicati nelle tavole di previsioni di Piano sia con linee continue che tratteggiate si intenderanno quali previsioni di massima, sostituibili o integrabili, a tutti gli effetti, con quelli contenuti nei progetti esecutivi che verranno a tale scopo predisposti dagli Enti competenti e ciò a condizione che il nuovo tracciato non esca dal limite dei terreni già a tale scopo, o come relativo rispetto, specificatamente azzonati. In caso diverso si dovrà procedere con apposita Variante di Piano di Governo. Come prescritto dalla Giunta Regionale, si precisa che il vincolo autostradale deriva dall'art. 19, commi 3 e 4 della LR 9/01.

E' inoltre facoltà dei Piani Attuativi precisare il tracciato della viabilità urbana indicata di massima con linee tratteggiate in azzonamento. Eventuali modeste varianti non potranno comunque interessare i punti di interferenza con il perimetro del Piano Attuativo proposto dalla tavola di azzonamento, né interrompere i collegamenti previsti.

Sono sottoposti a salvaguardia anche i tracciati della rete provinciale e di interesse comunale e sovracomunale dei percorsi ciclabili. In particolare (vedi art. 19.6 del PTCP) in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantire una adeguata funzionalità.

E', in generale, salvo che in ambito urbano, vietata la rettifica e la tombinatura dei corsi d'acqua, nonché il loro rivestimento con pietre naturali o artificiali. Eventuali interventi sulla sponda dovranno, di norma, effettuarsi con le tecniche della cosiddetta "ingegneria naturalistica". Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 68 relativo al Reticolo Idraulico. Nell'esistente edificio della Stazione Ferroviaria e del contiguo Capannone Merci sono ammesse la residenza del personale gerente e di custodia, eventuali sedi di associazioni che svolgono attività ritenute di interesse pubblico o generale, eventuali esercizi pubblici nonché eventuali spazi a destinazione commerciale.

Articolo quarantunesimo

AMBITO DI RISPETTO DELLE ACQUE (R1)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei più importanti corsi d'acqua naturali ed artificiali.

In tale ambito non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse invece, anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, manufatti funzionali alla regolamentazione idraulica, reti tecnologiche, oltre alla conservazione dello stato di natura.

Tale ambito può essere soggetto, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e deve essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto delle acque sono però computabili ai fini dell'edificabilità agricola sui terreni agricoli confinanti. Le stesse zone di rispetto non sono, invece, computabili ai fini edificatori extra-agricoli a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o produttivo.

Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, o anche di ristrutturazioni interne, nel rispetto dei volumi preesistenti. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% "*una tantum*" del già edificato in tale ambito, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale e cercando di evitare la riduzione della distanza dal corso d'acqua, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici, ecc.), e sempre che non risultino superati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici dell' "*ambito residenziale di vecchio impianto*" (art. 19).

Negli ambiti di rispetto delle acque compresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo agricolo "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo e delle testimonianze storiche esistenti sul territorio, dettate dagli artt. 59 e 60, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale e a tutela dei manufatti idraulici di interesse storico.

In tali fasce di rispetto si applicano le normative previste dalla legge a tutela delle acque pubbliche e, pertanto, salvo le eccezioni superiormente autorizzate rispondenti ad effettive esigenze aziendali non altrimenti risolvibili, e sempre che venga dimostrata la compatibilità idraulica della minor distanza richiesta, le costruzioni esterne al perimetro degli ambiti territoriali omogenei A e B, dovranno sorgere ad almeno 10 ml dalla sponda del corso d'acqua e le recinzioni distarne almeno 4 ml. Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 68 relativo al Reticolo Idraulico.

E' vietato l'abbattimento non autorizzato delle alberature esistenti. Eventuali autorizzazioni potranno concernere un solo lato del corso d'acqua e saranno condizionate al reimpianto di essenze di analogo interesse, con garanzia di attecchimento privilegiando le specie autoctone elencate all'art. 33.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo quarantaduesimo**AMBITO DI RISPETTO DELLE STRADE (R2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni nei quali, per la loro contiguità alla rete stradale di interesse generale, esistente o di progetto, non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, ivi compresi i raccordi ferroviari e le opere connesse necessarie per agevolare le operazioni di carico e scarico, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Tale ambito può essere soggetto, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e dovrà essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e di rifiuti ecc.

In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Le zone di rispetto delle strade, sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli confinanti. Le stesse zone di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproductivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio.

Negli ambiti di rispetto compresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo agricolo "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo tradizionale dettate dall'art.59, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Nelle fasce di rispetto stradali si applicano, in particolare, le istruzioni impartite con Circolare del Ministero LL.PP. 30.12.70 n.5980. Dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione. Si vedano anche le disposizioni di tutela della viabilità indicate nel successivo articolo 62.

Per gli edifici preesistenti in zona di rispetto stradale priva di sovrapposta campitura di zona edificabile, è ammessa l'integrazione "*una tantum*" sino al 10% del già insediato alla data di adozione del Piano, semprechè l'ampliamento non determini avvicinamento al manufatto che dà origine al rispetto (ovvero, in subordine e con riferimento a costruzioni accessorie, non riduca a meno della metà la fascia di rispetto prescritta dal

Codice della Strada) e semprechè risultino osservati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso (con esclusione delle attività commerciali), le norme morfologiche e le cautele operative previste nell' "ambito residenziale di vecchio impianto" (art. 17). E' obbligatoria la valutazione preventiva di clima acustico (vedasi Normativa del Piano di Classificazione Acustica del Territorio comunale).

La facoltà di cui al comma precedente non si applica né alle fasce di rispetto delle strade provinciali, né alle fasce di rispetto del nastro autostradale e della relativa viabilità di servizio.

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale esterne alla delimitazione del centro abitato ex art. 4 del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) viene come di seguito stabilita:

- metri 60,00 per l'autostrada "Cremona - Mantova";
- metri 30,00 per la SP 87 "Giuseppina";
- metri 20,00 per la SP 27 "Postumia";
- metri 20,00 per la SP 26;
- metri 20,00 per le strade comunali;
- metri 10,00 per le strade vicinali.

L'estensione della fascia di rispetto verrà misurata a partire dal confine stradale così come definito dall'art. 3, primo comma, punto 10, del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e cioè dal limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto come sopra dimensionate si dovrà aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitati le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal loro punto di intersezione sia pari al doppio dell'ampiezza delle fasce di rispetto sopraindicate e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a 3,00 metri.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comune non inferiore a 6,00 metri.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore ad 1 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da

paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare, lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno costituite come previsto al comma precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1 metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri dal suolo.

Nelle fasce di rispetto stradale si applica la normativa di cui all'art.16 del D.Lgs 285/92 relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso. Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 mt così come previsto dall'art. 29, DPR 495/92.

Le strutture sviluppate in altezza e poste all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno risultare arretrate rispetto al confine stradale in misura tale da evitare, in caso di ribaltamento, di sporgere sulla sede stradale.

Articolo quarantatreesimo**AMBITO DI RISPETTO DELLA FERROVIA (R3)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni nei quali, per la loro contiguità alla rete ferroviaria principale, esistente o di progetto, non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Tale ambito può essere soggetto, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e dovrà essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e di rifiuti ecc. In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto della ferrovia, sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli e produttivi confinanti. Gli stessi ambiti di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproductivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio. Negli ambiti di rispetto compresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo agricolo "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo tradizionale dettate dall'art. 59, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale. Nelle fasce di rispetto stradali si applicano, in particolare, le istruzioni impartite con Circolare del Ministero LL.PP. 30.12.70 n.5980. Dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione. Si vedano anche le disposizioni di tutela della viabilità indicate nel successivo articolo 61.

Per gli edifici preesistenti in ambito di rispetto stradale privo di sovrapposta campitura di zona edificabile, è ammessa l'integrazione "*una tantum*" sino al 10% del già insediato alla data di adozione del Piano, semprechè l'ampliamento non determini avvicinamento al manufatto che dà origine al rispetto e semprechè risultino osservati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso, (con esclusione delle attività commerciali) le norme morfologiche e le cautele operative previste nell'"*ambito residenziale di vecchio impianto*" (art. 17). E' obbligatoria la valutazione preventiva di clima acustico (vedasi Normativa del Piano di Classificazione Acustica del Territorio comunale).

Articolo quarantaquattresimo

AMBITO DI RISPETTO DEI CIMITERI (R4)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei cimiteri esistenti.

Tali terreni sono inedificabili. Eventuali semplici manufatti (recinzioni, viabilità, parcheggi, ecc.) sono ammessi di norma solamente in quanto destinati a migliorare la funzionalità delle urbanizzazioni poste al servizio del cimitero.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, su conforme giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto dal Consiglio Comunale destinato a creare situazioni di disagio o di conflitto con l'insediamento cimiteriale nonché con gli elementi ambientali di pregio nell'area.

Lo stesso ambito, qualora non sistemato, sempre su conforme parere del Consiglio Comunale e della competente Autorità Sanitaria, a parco o a giardino di uso pubblico, dovrà essere mantenuto all'esclusivo uso agricolo, con divieto di realizzarvi recinzioni, (se non con siepi vegetali, ovvero in rete metallica mimetizzata con siepi vegetali), pavimentazioni impermeabili, coperture (anche se provvisorie e stagionali) ed altre opere e attività comunque non congruenti con la dignità del luogo.

Nel caso di edifici preesistenti sono ammessi tutti gli interventi di recupero e di modifica della destinazione d'uso che risultino compatibili con la normative della zona BE e BDE, fermo restando il divieto di realizzare nuove costruzioni e limitando al 10% l'eventuale ampliamento dei volumi già edificati.

Si applicano inoltre, in quanto non contrastanti con le disposizioni sopra indicate, le normative di tutela ambientale e funzionale previste per gli ambiti agricoli, nonché di rispetto stradale e idraulico.

Articolo quarantacinquesimo**ZONA DI RISPETTO DELLA DISCARICA (R5)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto della Discarica dei Rifiuti Solidi Urbani.

Tale fascia di rispetto è inedificabile e dovrà di norma essere mantenuta all'uso agricolo e, in particolare, alberata nelle porzioni così destinate dal progetto originale della Discarica.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto incompatibile con la contigua discarica.

La stessa fascia di rispetto può essere soggetta a piantumazione coattivamente o anche attraverso convenzione con le proprietà agricole interessate, e dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiali, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

Negli ambiti di rispetto compresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo agricolo "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo dettate dall'art. 59, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Articolo quarantaseiesimo**AMBITO DI TUTELA ASSOLUTA E DI RISPETTO DEI POZZI D'ACQUEDOTTO PUBBLICO (R6)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati alla tutela assoluta e al rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico esistenti o di rispetto.

Intorno al punto di captazione dei pozzi degli acquedotti pubblici sono definite fasce di rispetto per un raggio di 200 metri. Tali fasce potranno essere ridotte o aumentate con le procedura previste per legge. In particolare gli ambiti di rispetto potranno essere ridotte sino a coincidere con l'ambito di tutela assoluta.

Per un'estensione di raggio pari a 10 metri la fascia di rispetto sarà soggetta a tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di presa e ad infrastrutture di servizio, recinta e dotata di canalizzazione per le acque meteoriche.

L'ambito di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta. Tale ambito è sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in ambito di rispetto ristretto e ambito di rispetto allargato, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In tale ambito sono consentite le operazioni edilizie previste dalle tavole di azionamento, compatibilmente con l'osservanza dei divieti stabiliti dal DLgs 152/99, che di seguito si riportano.

Tale ambito è sottoposto a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

Negli ambiti di rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico sono vietati l'insediamento di seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione dei fanghi ed acque reflue, anche se depurati; accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- b) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e
- d) da strade;
- f) aree cimiteriali;
- g) apertura di cave che possano risultare in connessione con la falda;

apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero di sostanze chimiche pericolose e di sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti e per le attività di cui al comma precedente, qualora preesistenti, sono adottate, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. La Regione disciplina all'interno degli ambiti di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del precedente comma.

Negli ambiti di rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti: per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

L'ARPA precisa che le zone di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi a uso idropotabile sono disciplinate dall'art. 94 del D. Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" e dalla DGR 12693/2003 "Disciplina delle aree di salvaguardia destinate al consumo umano".

Articolo quarantasettesimo**AMBITO DI RISPETTO DEI GASDOTTI (R7)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei principali metanodotti esistenti sul territorio comunale.

Tali terreni sono di norma inedificabili per una fascia non inferiore a 15 ml a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta stessa.

La fascia di rispetto dovrà, di norma, restare destinato all'uso agricolo e, in particolare, non potrà essere rivestita con superfici impermeabili, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta.

Qualora contigua ad insediamenti di carattere urbano, tale fascia potrà anche essere utilizzata come orti, parchi e giardini di utilizzo pubblico o privato, nonché computata ai fini edificatori, qualora all'indicazione del rispetto sia sovrapposta anche la campitura che contraddistingue gli ambiti edificabili.

La sua eventuale utilizzazione come viabilità o come parcheggio è subordinata alla preventiva esecuzione di opere supplementari di protezione della condotta sottostante e sarà comunque soggetta alle particolari disposizioni che al riguardo verranno dettate dal proprietario della condotta.

Articolo quarantottesimo**AMBITO DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI (R8)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei principali elettrodotti esistenti sul territorio comunale.

Tali aree sono inedificabili per una fascia non inferiore a 15 ml a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta medesima. Vedasi anche il successivo art. 62.

Articolo quarantanovesimo

AMBITO DI RISPETTO DELLE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE (R9)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Tali terreni sono in edificabili per una fascia non inferiore a 150 ml dal perimetro della base del supporto ospitante la Stazione Radio Base.

**TITOLO SESTO – INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA
AL DETTAGLIO**

Articolo cinquantesimo**DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Gli insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio si distinguono, nelle seguenti tipologie strutturali:

- **Esercizi di Vicinato:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 150 mq;
- **Medie Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq;
- **Grandi Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq;
- **Centri Commerciali:** sono così denominate le medie o grandi strutture di vendita nelle quali 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 è costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Poiché l'aggregazione di più esercizi di vicinato ovvero di più medie strutture di vendita non deve determinare l'artificiosa creazione di strutture più complesse, al fine di individuare le varie forme di aggregazione tra esercizi commerciali nelle quali sia riconoscibile la fattispecie del "centro o parco commerciale" si farà riferimento alle vigenti disposizioni regionali in materia di urbanistica commerciale.

La Superficie di Vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce Superficie di Vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La Superficie di Vendita si misura con i criteri di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia di urbanistica commerciale.

La Superficie di Vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di $\frac{1}{2}$ della s.l.p. complessiva utilizzata (DGR 8905 del 27.1.2009). La Superficie di Vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di $\frac{1}{8}$ della s.l.p. (DGR 5054 del 4.7.2007).

Articolo cinquantunesimo**DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERSI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Nella formazione dei Piani Attuativi e attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, anche relativi a singoli Permessi di Costruire, deve essere garantita agli insediamenti commerciali, caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio, una adeguata dotazione di standard urbanistici la quale non dovrà risultare inferiore ai seguenti valori:

- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Esercizi di Vicinato*” (Superficie di Vendita non superiore a 150 mq);
- 1,2 mq di aree standard (di cui almeno 0.60 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 400 mq: all'esterno del tessuto urbano consolidato tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 1,5 mq di aree standard;
- 1,5 mq di aree standard (di cui almeno 0,75 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 400 mq e non superiore a 1000 mq;
- 1,8 mq di aree standard (di cui almeno 0.90 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1000 mq e non superiore a 1500 mq;
- 2 mq di standard (di cui almeno 1 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Grandi Strutture di Vendita*” aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq.

In ogni caso, qualora si intendesse realizzare una Media o Grande Struttura di Vendita, dovrà essere prodotta, in sede istruttoria, dimostrazione tecnica dell'effettiva possibilità di soddisfazione delle effettive esigenze di parcheggio prevedibili, rimanendo comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di richiedere, se ritenuto necessario, un incremento sino al 30% delle dotazioni di parcheggio sopraindicate.

Articolo cinquantaduesimo**CRITERI GENERALI REGOLANTI L'AMMISSIBILITA' SUL TERRITORIO COMUNALE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Fatte salve le limitazioni e le precisazioni contenute nelle norme di ambito, l'ammissibilità sul territorio comunale delle varie tipologie di insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio è regolato dalle seguenti disposizioni.

Sono di norma ammessi gli Esercizi di Vicinato.

Le Medie Strutture di Vendita sono ammesse solo sino a 600 mq di Superficie di Vendita nel settore alimentare e sino a 1500 mq di Superficie di Vendita nel settore non alimentare e con le limitazioni di cui al successivo comma.

Dovrà essere tuttavia preventivamente acquisito il parere dei Comuni contermini nel caso che il "peso insediativo" nel Comune risulti uguale o inferiore a 1,5. Ai sensi del DGR 6024 del 5.12.2007 per "peso insediativo" si intende il rapporto tra:

- la somma della popolazione residente (al dato più recente) e gli addetti alle attività economiche ubicate nel territorio comunale (al censimento ISTAT 2001)
- la somma della consistenza delle superfici di vendita della medie strutture di vendita esistenti e di quelle relative alla richiesta di nuovo insediamento.

Le grandi Strutture di Vendita sono ammesse solo nei Comparti di Trasformazione appositamente indicati (CTP11 e CTP14) e solo subordinatamente al completo espletamento delle procedure per le stesse previste dalla legislazione nazionale e regionale (segnatamente al parere favorevole della Conferenza dei Servizi di cui all' art. 9, comma 3, del D.Lgs 31.3.1998 n. 114).

Articolo cinquantatreesimo**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AL FINE DELLA
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Agli effetti del Regolamento Regionale n. 3/2000 il territorio comunale viene, per i comparti nei quali è ammissibile l'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio, come di seguito convenzionalmente suddiviso:

Tessuto urbano consolidato:

- comprendente i seguenti ambiti:
 - l' ambito storico ex-agricolo di recupero (AER);
 - l' ambito storico per attrezzature urbane (AS);
 - l' ambito residenziale di vecchio impianto (B1);
 - l' ambito residenziale ex-produttiva di recupero (B1R);
 - l' ambito residenziale di recente impianto (B2);
 - l' ambito commerciale esistente (BD1);
 - l' ambito produttivo esistente (BD2);
 - l' ambito urbanizzato per attrezzature urbane (BS);

Ambiti extraurbani:

- comprendenti i seguenti ambiti:
 - l' ambito agricolo-industriale e per attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli (BD3);
 - l' ambito residenziale di espansione (C);
 - l' ambito da urbanizzare per attrezzature urbane di servizio alla residenza (CS);
 - l' ambito produttivo di espansione (D1);
 - l' ambito da urbanizzare per attrezzature urbane di servizio alla produzione (DS);
 - l' ambito per i distributori di carburante (P).

Articolo cinquantaquattresimo**TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO
AMMESSE NEI VARI AMBITI URBANISTICI.**

Nei vari ambiti precisati dalle tavole di previsioni urbanistiche del vigente P.G.T. sono ammesse, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni di zona, nonché in presenza delle necessarie dotazioni di parcheggi, le seguenti tipologie di insediamenti commerciali:

- AER – ambito storico agricolo di recupero
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- AS – ambito storico per attrezzature urbane
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, purché connessi con l'attività principale;
- B1 – ambito residenziale di vecchio impianto
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- B1R – ambito residenziale ex-produttiva di recupero
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- B2 – ambito residenziale di recente impianto
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- BD1 – ambito commerciale esistente
sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 300 mq di superficie di vendita;
- BD2 - ambito produttivo esistente
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita per la destinazione alimentare e sino a 1500 mq di superficie di vendita per la destinazione non alimentare;

-
- BD3 – ambito agricolo industriale e per attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari purché relativi alla vendita di prodotti utili alla conduzione di aziende agricole e zootecniche;
 - BS – ambito urbanizzata per attrezzature urbane
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, purché connessi con l'attività principale;
 - C – ambito residenziale di espansione
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, connessi con la residenza del personale gerente;
 - CS – ambito da urbanizzare per attrezzature urbane di servizio alla residenza
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, connessi con l'attività principale;
 - D1 – ambito produttivo di espansione
sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita alimentare e 1500 mq di superficie di vendita non alimentare.
L'impianto di Grandi Superfici di Vendita è ammesso solamente nei Comparti di Trasformazione CTP11 e CTP14 subordinatamente al rispetto delle disposizioni provinciali e regionali vigenti in materia. Si segnala al riguardo la particolare procedura di cui all'art. 23 della Normativa del PTCP.
 - DS – attrezzature urbane in ambito produttivo di espansione
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;
 - P - ambito per i distributori di carburante
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;
 - V zona per viabilità (acque, strade e ferrovia)
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, qualora realizzati in riutilizzo ed a completamento funzionale dell'esistente edificio della Stazione Ferroviaria.

Negli ambiti urbanistici diversi da quelli sopracitati non sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio, salvo quelle consentite dalla vigente legislazione agli imprenditori agricoli.

Articolo cinquantacinquesimo**PROCEDURE PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**Insedimenti all'interno del tessuto urbano consolidato

Nessuna verifica relativa ai parcheggi e nessun obbligo di conseguente reperimento sono richiesti nel caso di semplici Esercizi di Vicinato che si intendano attivare, ampliare o trasferire, nel tessuto urbano consolidato.

Per le Medie Strutture di Vendita che si intendano attivare, nel tessuto urbano consolidato, attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, andranno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale: tali verifiche, dovranno evidenziare, in particolare, la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.

Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq, da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione, mentre per le Medie Strutture di Vendita inferiori a 600 mq dovranno essere reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

Nella valutazione dell'ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita nel tessuto urbano consolidato vengono considerati:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla qualificazione del tessuto urbano, anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

E' comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita, la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, monetizzazione da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Insedimenti all'esterno del tessuto urbano consolidato

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie Strutture di Vendita è, di norma, consentito solamente se dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 150% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Analogamente, all'esterno del tessuto urbano consolidato, le aree destinate a Grandi Strutture di Vendita devono essere dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno della misura del 200% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico, nel rispetto di quanto disposto dalle disposizioni regionali vigenti in materia; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico.

Su tali aree dovrà essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde, in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento; a tal fine dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni ed i parametri quantitativi in materia dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

E' comunque ammessa per le Medie e Grandi Strutture di Vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma delle disposizioni regionali vigenti in materia, da definirsi con apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o di ampliamento di una Media o Grande Struttura di Vendita:
 - per concentrazione o accorpamento di più Esercizi di Vicinato;
 - per concentrazione o accorpamento di Medie Strutture di Vendita;
 - per concentrazione di Medie Strutture di Vendita con Esercizi di Vicinato;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale, localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito di intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di apposito piano attuativo, salvo il caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di

vendita, e comunque, nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del D.Lgs. n. 114/98, o di Grandi Strutture di Vendita, non superiori al 20% della superficie esistente, ferma restando la necessità di garantire, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'integrale dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

Le fasce di rispetto stradale non devono, di norma, essere utilizzate per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale: tali fasce sono da destinarsi ad interventi di qualificazione ambientale.

Il piano attuativo e la conseguente convenzione potranno prevedere anche gli interventi concreti necessari per migliorare l'accessibilità viabilistica del territorio circostante, caricandone, in tutto o in parte, gli oneri sugli operatori interessati (versamento di un contributo "*una tantum*" aggiuntivo rispetto agli oneri concessori ed agli eventuali standard monetizzati, comunque dovuti).

Articolo cinquantaseiesimo

QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Zone storiche o di vecchio impianto

Per quanto possibile, deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica delle zone storiche o di vecchio impianto; gli interventi di carattere commerciale non devono pertanto alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione.

Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Gli interventi edilizi devono risultare conformi alle norme particolari dettate dall'art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale.

Altre zone

Per tutti gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione dovrà essere prestata particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, il progetto dovrà essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale verranno opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere preventivo per il rilascio dei necessari atti abilitativi all'intervento edilizio.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano (da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili), nonché la sistemazione del verde pubblico, a

scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovuto dagli operatori interessati.

Il progetto edilizio dovrà, sin dalla sua eventuale prefigurazione urbanistica, essere integrato con una accurata sistemazione degli spazi destinati a rimanere liberi dalle costruzioni. Tali spazi dovranno essere distinti tra spazi a verde, spazi pedonali, spazi ciclabili e spazi carrabili per viabilità e parcheggi. Questi ultimi dovranno risultare adeguati alle esigenze degli addetti, dei fornitori e degli utenti consumatori, facendo attenzione che le operazioni di carico e scarico delle merci non creino disagio né alla mobilità generale, né al parcheggio degli utenti. I parcheggi a raso dovranno essere dotati, in modo diffuso, di opportune alberature di essenza autoctona latifolia, nella misura minima di almeno un albero di alto fusto ogni quattro posti macchina. Gli stessi dovranno essere distribuiti in modo da evitare la banale configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Particolare attenzione dovrà essere portata alle insegne, alle illustrazioni pubblicitarie e alle tecniche di illuminazione degli esterni.

Le insegne e le altre illustrazioni pubblicitarie dovranno essere quanto più possibile di dimensioni contenute e armonicamente inserite nel contesto, sia dell'edificio che del paesaggio circostante.

Le tecniche di illuminazione esterna dovranno rispettare le disposizioni in materia di lotta all'inquinamento luminoso ed allo spreco energetico, evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

TITOLO SETTIMO – NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO

Articolo cinquantasettesimo**NORME GENERALI PER LA TUTELA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO**

Per gli edifici di interesse storico presenti nei seguenti Ambiti Storici:

- ambito storico ex-agricolo di recupero (AER);
- ambito storico per attrezzature urbane (AS);
- ambito storico agricolo (EA);

Nonché per le aree e gli altri edifici circostanti compresi negli stessi ambiti, il Piano di Governo del Territorio detta prescrizioni attuative particolari relative alle modalità di intervento da rispettarsi sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di interventi coordinati da Piano Attuativo.

Le modalità d'intervento sono prescrittive e possono essere modificate solo attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo e previa accurata relazione storica e strutturale che giustifichi la variazione. L'eventuale modifica andrà pertanto motivata con una adeguata relazione che dovrà essere accompagnata, sempre, da una esauriente documentazione fotografica e statica nonché, possibilmente, da una specifica relazione storica.

Le modalità di intervento sono precisate nell'elaborato n° PR4.2 "*Schede delle prescrizioni attuative: cascine storiche*" e si riferiscono a quattro gradi di protezione.

Il primo grado di protezione comprende gli edifici caratterizzati da una qualità architettonica così importante da consentirvi esclusivamente l'intervento manutentivo e di restauro.

Il secondo grado di protezione comprende gli edifici caratterizzati da una discreta qualità architettonica che, accompagnata ad una forte caratterizzazione tipologica, vi consente, oltre agli interventi edilizi di cui al primo grado, anche interventi di risanamento conservativo.

Il terzo grado di protezione comprende gli edifici di interesse essenzialmente ambientale e tipologico sui quali sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia leggera.

Il quarto grado di protezione comprende infine gli edifici di scarso o nullo valore architettonico, nei quali è ammessa, subordinatamente alla conservazione e alla riproposizione dei caratteri ambientali tradizionali, la ristrutturazione edilizia "pesante" e l'integrazione volumetrica.

La scelta delle modalità di intervento andrà pertanto operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dall'elaborato (n° PR4.2) di "*Prescrizioni*

Attuative” relative agli ambiti storici. Tali prescrizioni andranno interpretate come di seguito indicato.

Sugli edifici di particolare interesse indicati come soggetti a restauro saranno ammessi solamente interventi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro) condotti con particolare attenzione e rispetto per l’integrità dei manufatti originali.

Sugli edifici e sulle superfici indicate come edificate e/o edificabili ove è ammesso il risanamento conservativo, oltre ad essere, ovviamente, ammessi anche interventi di manutenzione e di restauro, sono fundamentalmente ammessi interventi di conservazione dell’esistente che potranno prevedere anche l’introduzione di significative innovazioni tecnologiche ed eventuali modeste integrazioni volumetriche strettamente funzionali, ma non saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Sugli edifici e sulle superfici indicate come edificate e/o edificabili ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia “leggera”, tali interventi potranno attuarsi, senza significative integrazioni volumetriche, anche in assenza di apposito Piano Attuativo, salvo che tale piano non sia esplicitamente richiesto dalle tavole di azionamento o che l’intervento si accompagni a modifiche di destinazione d’uso superiori al 25% della Superficie Lorda di Pavimento preesistente. Sono ovviamente ammessi, anche interventi di tipo conservativo.

Sugli edifici e sulle superfici indicate come edificate e/o edificabili ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia “pesante” e di integrazione volumetrica, tali interventi potranno attuarsi soltanto previa approvazione di idoneo Piano Attuativo. Sempre attraverso la preventiva predisposizione di tale Piano Attuativo potranno altresì essere assentiti interventi di demolizione totale o parziale, di ricostruzione, ovvero anche di nuova edificazione, la cui tipologia dovrà tuttavia richiamarsi a quella delle costruzioni storiche preesistenti al contorno. Sono comunque ammessi anche interventi di tipo conservativo.

Nelle aree inedificabili destinate dallo stesso elaborato ad aie, cortili, parcheggi, orti e giardini di uso privato o pubblico non potranno, di norma, essere realizzate nuove costruzioni. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione. Solo attraverso la pianificazione attuativa, sarà consentito, procedere a rettifiche di dettaglio del perimetro di tali aree inedificabili, permutandole, a parità di estensione, con altre superfici indicate come edificate o edificabili dalle tavole di *“prescrizioni attuative”* relative agli ambiti storici.

Le trasparenze visive e funzionali (passaggi tra strade e cortili, e tra cortili e cortili, visuali verso monumenti significativi), evidenziate dalle tavole di modalità di intervento negli ambiti storici, non potranno essere

ostacolate da interventi edilizi e la loro consistenza potrà essere corretta in relazione alla situazione dei luoghi solo attraverso la pianificazione attuativa.

Gli edifici di maggior pregio architettonico, e la presenza di particolari architettonici e decorativi di particolare interesse, nonché di elementi vegetazionali di particolare pregio, sono evidenziati con asterischi.

Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le facciate che devono essere migliorate eliminando particolari sgradevoli finiture contrastanti con le caratteristiche tradizionali del tessuto edilizio.

Nel caso di interventi edilizi che si realizzino in ambito EA e che siano volti a confermare l'originale destinazione agricola saranno consentiti anche interventi più incisivi di quelli prescritti dall'elaborato n° PR4.2. Si vedano al riguardo le indicazioni fornite dall'apposito articolo 28.

Articolo cinquantottesimo

NORME GENERALI A TUTELA DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE

In tutto il territorio comunale, a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato esistente, si applicano le seguenti disposizioni:

Norme morfologiche

Gli interventi sugli edifici di antico e di vecchio impianto, sugli edifici che ad essi si siano recentemente sostituiti, nonché le opere di sistemazione degli spazi ad essi circostanti, dovranno essere tutti indirizzati alla tutela, e subordinati al ripristino ove compromessi, dei valori architettonici e ambientali sui quali è fondata la tradizione costruttiva locale.

In generale, e salvo diversa e motivata decisione della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, in occasione di interventi a carico di edifici o comunque di ambienti già significativamente interessati dall'opera umana, dovranno essere quanto più possibile conservati gli elementi architettonici preesistenti, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originario o riproducendone la morfologia. In assenza di specifica documentazione, relativa alla storia dell'edificio, ovvero in carenza di una progettazione particolarmente qualificata, si assumerà come modello quello degli edifici preesistenti e circostanti, ovvero quello di altre costruzioni di valore storico-ambientale rintracciabili nei pressi e comunque sul territorio comunale.

In particolare, e salvo diversa e motivata decisione della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, si prescrive l'osservanza delle seguenti norme morfologiche di tutela storica, architettonica e ambientale:

- in caso di preesistenze di interesse storico - monumentale o anche solo di interesse storico - ambientale, l'altezza interna dei locali abitabili potrà essere ridotta sino a 240 cm ed il rapporto di aeroilluminazione sino a 1/10, salvo maggiori riduzioni concesse su conforme parere della competente Autorità Sanitaria;
- le murature di fabbrica dovranno allinearsi, verso strada, sul filo esterno delle costruzioni preesistenti o, in subordine, circostanti, evitando, arretramenti, sfondati, porticati e logge che non siano preesistenti;
- dovranno essere salvaguardate le trasparenze preesistenti tra strada e cortile interno, tra cortile e cortile, tra cortile e giardino (quali anditi passanti, bocchirali, sottoportici ecc);

- non sarà, in generale, consentito il tamponamento di grandi aperture quali porticati, logge, fienili e scale aperte. Qualora tale operazione si renda indispensabile per ragioni funzionali, la chiusura dei vani a giorno preesistenti andrà, preferibilmente, eseguita con cristalli trasparenti sostenuti da telai non in vista dall'esterno o, comunque di colore scuro. L'eventuale oscuramento delle vetrate dovrà essere assicurato dall'interno a mezzo di tende o scuri. E' vietato l'uso di vetrocemento, materiali plastici e vetrate specchianti;
- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza massima del 40% (salvo le preesistenze maggiori), e non inferiore al 30% utilizzando tegole curve di laterizio (coppo tradizionale), preferibilmente di recupero. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, salvo che per i muri cosiddetti "taglia-fuoco", per le altane, per gli abbaini, per le cappuccine ed i comignoli che dovranno, tuttavia, essere di foggia tradizionale;
- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture, salvo quelle strettamente indispensabili (di norma una per ogni 100 mq di falda o frazione) a garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio. Nel caso di interventi mirati a consentire il recupero abitativo di sottotetti esistenti, si applicheranno le norme indicate al successivo specifico paragrafo;
- l'orditura dei tetti dovrà essere a padiglione o a capanna, cercando di evitare in ogni modo, salvo che verso i cortili interni, la formazione di compluvi, specie verso gli edifici adiacenti;
- le gronde non dovranno aggettare più di 50 cm rispetto al filo della sottostante facciata. Dovranno di norma realizzarsi in legno alla fiorentina eventualmente rivestite da mensole e frontalini, in laterizio o in beola, di foggia tradizionale. E' vietato, in ogni caso, l'uso del calcestruzzo armato lasciato a vista o di strutture metalliche;
- l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale (facciate prevalentemente non finestrate) non dovrà superare i 10 cm, sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro;
- i serramenti esterni di finestre e di porte-finestre poste ai piani superiori al terreno e al piano terreno, ove ammessi, dovranno realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (o griglie) alla romana (persiane tradizionali), eventualmente arricchite con antello a ribalta alla genovese. In fase di chiusura il serramento dovrà, come da tradizione locale, fare battuta sul filo esterno di facciata. E' vietato, salvo nel caso di costruzioni

- preesistenti ispirate al gusto liberty, l'uso di serramenti avvolgibili (tapparelle, veneziane e simili);
- i serramenti interni vetrati di finestre e porte-finestre, visibili dall'esterno, dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di anta specchiata, doppia o semplice, e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
 - le finestre poste al piano terreno ed aperte verso spazi soggetti al pubblico transito non potranno dotarsi di serramenti esterni, ma dovranno essere difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale o riproducendone la morfologia;
 - sono vietate le zanzariere su serramento metallico. Eventuali doppi vetri invernali esterni possono essere riproposti solo dove già preesistenti dall'antico e in materiale tradizionale.
 - i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia o materiale tradizionale che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi, privilegiando la riproposizione dei modelli preesistenti;
 - le vetrine dei negozi e dei laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
 - salvo il rispetto di irregolarità preesistenti e che trovino la loro motivazione in una origine pre-classicizzante, le finestre dovranno risultare di dimensioni omogenee ed allineate tra di loro, sia in senso orizzontale che verticale;
 - la larghezza dei passi carrai, salvo dimostrate esigenze in determinata dalla particolare ristrettezza dello spazio urbano antistante, non potrà, di norma, superare i 250 cm, quella dei negozi non potrà superare i 300 cm e, comunque, la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
 - la larghezza delle finestre non dovrà, di norma, superare i 100 cm e le finestre stesse dovranno, di norma, avere forma rettangolare disposta in verticale con i lati tra di loro dimensionati nel rapporto aureo (1/1,618) o non troppo difforme. Rapporti diversi potranno essere accettati solo per le finestre dei sottotetti e delle cantine;
 - cornici, anteridi, lesene e marcapiani dovranno essere realizzati in cotto intonacato, privilegiando, in caso di obiettiva fatiscenza, il ripristino delle modanature originali;
 - salvo che nel caso di rifacimento integrale di cornici fatiscanti, le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida e di semplice disegno;

- salvo che per gli elementi già dall'antico lasciati a vista, le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, salve le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco strollato o simili. E' vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali o di piastrellature in funzione di rivestimento o paramento, ancorché parziali. L'intonacatura dovrà rispettare l'andamento esterno originale del paramento murario, anche laddove lo stesso non risulti perfettamente verticale e complanare;
- ad eccezione degli sporti di gronda, delle banchine di porte e di finestre, nonché delle cornici marcapiano e di eventuali insegne o portabandiera, non saranno ammessi, se non preesistenti dall'antico, corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici e neppure balconi. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con sporti non superiori a 120 cm;
- dovranno conservarsi tutti gli elementi decorativi e funzionali tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, portabandiera, anelli, battacchi, ferri pulisci stivali, colonnette e sfere d'angolo, fregi ecc.);
- le antenne televisive, specie se paraboliche, i pannelli solari e gli altri impianti tecnologici che abbiano la necessità di essere esposti all'aperto, dovranno risultare, laddove possibile, di uso condominiale e nascosti alla vista della pubblica via o da altri spazi aperti all'uso pubblico;
- all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio: le volte in muratura o in cannicci, i solai a cassettoni di buona fattura, i porticati, le logge, le scale e le colonne e, in generale, quant'altro venga riconosciuto come meritevole di salvaguardia;
- sino a quando il Consiglio Comunale non avrà provveduto ad approvare un apposito "*piano dei colori*" per regolare la tinteggiatura delle cortine stradali nelle zone storiche, il rifacimento, la manutenzione e la coloritura delle facciate, nonché delle insegne, delle inferriate, delle tende e dei serramenti visibili dall'esterno, dovranno essere eseguiti con tecnologie tradizionali (tinteggiature a calce nel caso delle superfici intonacate) o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti e privilegiando, nel caso che si renda opportuna una scelta innovativa, i colori delle terre nel caso delle facciate, il verde per tende e persiane, il nero e il grigio per le inferriate, e il fondo scuro per le insegne;
- anche quando una stessa proprietà si estenda su più fabbricati contigui, andranno mantenute le distinzioni cromatiche tra le facciate originali. Di converso, in caso di edifici tradizionalmente di proprietà frazionata, e già, diversamente colorate, saranno ammesse coloriture diverse, purché giustificate da uno studio cromatico unitario;

- la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in cotto, in ciottoli di fiume o in lastre di pietra naturale (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
- andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere preventivamente scelte tra le essenze nostrane a foglia caduca (vedasi elenco all'art.33) con l'esclusione delle conifere come alberatura esclusiva;
- non si dovranno suddividere con muretti o cancellate né le corti interne, né gli spazi circostanti le antiche costruzioni;
- le strutture di recinzione verso strada, ove non intonacate, dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale, privilegiando il laterizio paramano costruito utilizzando con mattoni di recupero. Le eventuali cancellate dovranno essere realizzate in ferro verniciato di grigio o di nero. Sono vietate reti o velari in plastica.

L'impiego di materiali alternativi a quelli tradizionali sopra indicati sarà consentito solo dopo che la Commissione Edilizia ne abbia, con decisione motivata, verificata l'indifferenza rispetto agli obiettivi di tutela architettonica e ambientale perseguiti dalla presente Normativa.

Norme particolari relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito, nei soli ambiti per i quali le presenti Norme esplicitamente non lo vietino, nel rispetto delle indicazioni del titolo IV, capo I della legge regionale 11 marzo 2005 n.12.

Il recupero ai fini abitativi di tali sottotetti costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ed è consentito, anche senza preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo, nei limiti ed alle condizioni previste dalla legge regionale sopra citata.

Ad integrazione delle sopra richiamate disposizioni legislative, dovranno essere osservate le seguenti ulteriori condizioni:

- le dimensioni delle nuove aperture in falda non dovranno comunque superare, i minimi consentiti dalla applicazione del vigente Regolamento Locale d'Igiene e delle relative consuetudinarie possibilità di deroga per consentire l'abitabilità dei locali interessati;
- i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti;
- le aperture in falda, comunque realizzate, dovranno essere, possibilmente, eseguite a carico degli spioventi non visibili dalle strade o da altri spazi aperti all'uso pubblico o, comunque, il più possibile arretrate rispetto al

filo esterno della facciata disposta verso la pubblica via o verso altri spazi aperti all'uso pubblico;

- ove tali aperture, comunque conformate, si dovessero realizzare su falde visibili dalla strada o da altro spazio aperto all'uso pubblico, le stesse dovranno risultare in asse con le aperture sottostanti e non più ampie delle stesse;
- le terrazze, le tasche o i pozzi di luce saranno consentiti solo dove non sia possibile fare altrimenti per garantire la creazione di finestrate verticali e comunque non potranno interessare superfici superiori del 50% alle superfici delle finestre che ne traggano aria e luce. Tali spazi non potranno comunque venire ricoperti, neppure con impianti a carattere precario, quali gazebi, tende e pergolati;
- tutte le aperture in falda, comunque conformate, dovranno essere rifinite con materiali e forme quanto più possibile tradizionali. E', in particolare, prescritta la pavimentazione in cotto delle terrazze e la tinteggiatura in colore simile delle eventuali nuove pareti prospettanti da esse determinate.

Norme particolari di tutela ambientale relative alla realizzazione di autorimesse

La realizzazione di autorimesse e delle relative opere accessorie (rampe, scale, bocche di aerazione, ecc.) strettamente necessarie è consentita al piano terreno degli edifici preesistenti e nel sottosuolo delle relative aree di pertinenza, a condizione che si verifichi il rispetto di tutte le norme particolari:

- la strada d'accesso dovrà avere congrue dimensioni, non essere destinata ad isola pedonale dall'eventuale vigente Piano Urbano del Traffico e non essere comunque interdetta al traffico automobilistico da specifiche ordinanze;
- dovranno risultare rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento;
- ogni edificio non dovrà, di norma, avere più di un accesso carraio dalla pubblica via e pertanto alle autorimesse soprannumerarie alla prima si dovrà accedere tramite cortile o apposito corsello privato;
- i nuovi accessi carrai non dovranno alterare significativamente la composizione delle facciate, né determinare la distruzione di particolari architettonici di pregio, né compromettere i valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;

- la costruzione di autorimesse e dei relativi disimpegni in trincea e in sotterraneo non dovrà comunque interferire con i corpi idrici costituiti dal tradizionale sistema idraulico dei luoghi e neppure impedire l'uso delle superfici soprastanti;
- la costruzione delle eventuali rampe e delle necessarie bocche di aerazione non dovrà interferire né con il sottosuolo stradale pubblico, né con le aree classificate a verde privato dalla tavola di azzonamento, neppure con cortili o giardini privati di particolare pregio storico o ambientale.

Altre norme

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di emanare, con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, norme aggiuntive e specificative delle presenti, con particolare riferimento alle tematiche di arredo urbano (tinteggiatura facciate, conformazione vetrine e insegne, illuminazione pubblica e privata, posa in opera di sportelli contatori, collocazione di impianti mobili sul suolo pubblico, abbattimento barriere architettoniche ecc.).

Potranno essere altresì prodotti abachi illustrati delle tipologie edilizie costruttive, a supporto e corredo delle norme contenute nel presente articolo.

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in piani attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta da parte delle competenti superiori autorità amministrative.

Tutti gli interventi edilizi nel sottosuolo dovranno essere preventivamente segnalati all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici almeno una settimana prima del loro effettivo inizio.

Articolo cinquantanovesimo

NORME GENERALI A TUTELA DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO AGRICOLO

In tutto il territorio agricolo comunale, a tutela del suo assetto, si applicano le seguenti particolari disposizioni. Le stesse disposizioni, per quanto compatibili, si applicano anche nelle zone urbanistiche a destinazioni extragricola.

Tutela degli alberi di alto fusto

L'eventuale abbattimento di alberi di alto fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere motivato e preventivamente autorizzato dall'Autorità competente e, in sua mancanza, dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La relativa autorizzazione sarà subordinata al reimpianto di assenze analoghe, in numero anche doppio o triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile.

Il taglio degli alberi è ammesso, previa semplice comunicazione preventiva al sindaco, per interventi di ceduzione, di scalvo e di spalatura per essenze di alto fusto.

Sono soggetti ad analoga preventiva comunicazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e potatura) e le normali operazioni di coltivazione industriale, taglio ed espianto delle specie legnose a rapido accrescimento.

E' comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al titolo secondo del D.Lgs. 42/04 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione alla Provincia.

Sono considerati "*bosco*", ai sensi e per gli effetti della Legge Forestale Regionale n.31/2008:

- a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al 20%, nonché da superficie pari o superiore a 2000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri;
- b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

c) le aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Sono *assimilabili a "bosco"*:

- a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
- b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea o arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi;
- c) le radure e tutte le altre superfici di estensione inferiori a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;

I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale e i corsi d'acqua minori non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

Non sono considerati *"bosco"*:

- a) gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;
- b) i filari arborei, i parchi urbani ed i giardini;
- c) gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale e i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;
- d) le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale.

A particolare tutela sono sottoposti i comparti di territorio agricolo che la tavola relativa ai *"principali vincoli ambientali"* individuano (sulla base dello studio vegetazionale redatto a supporto della presente Variante Generale) come *"sistemi significativi di filari e siepi"*, nonché come *"zone boscate e giardini di pregio"*.

Entro tali comparti gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

Le alberature ad alto fusto di *"particolare interesse"* evidenziate con apposita simbologia sono da ritenersi, per motivi connessi alla loro età, maestosità o rarità, *"monumenti naturali"* e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione. L'Amministrazione Provinciale verrà invitata ad iscrivere tali esemplari eccezionali nell'apposito Registro.

Canali idraulici, strade rurali, recinzioni e bonifiche agricole

Le operazioni di trasformazione del territorio agricolo che comportano il semplice accorpamento di appezzamenti con eliminazione dei delimitanti fossi o l'alterazione dei tracciati stradali e dei relativi colli dovranno essere preventivamente ed esplicitamente autorizzate dal Comune, e potranno esserlo solamente qualora non troppo gravemente lesive delle tradizionali caratteristiche ambientali dei luoghi, sulla base di richieste sottoscritte da tutti gli interessati e debitamente motivate. Sono in ogni caso vietate operazioni di alterazione del territorio che cancellino tracciati stradali o idraulici di carattere storico e, in particolare, quelli riconducibili alla originaria centuriazione romana.

E' vietata la tombinatura e la rettifica dei canali idraulici, salvo quanto strettamente necessario per ragioni di sicurezza della viabilità e di accesso ai fondi.

Sono di norma vietate le recinzioni, salvo quelle realizzate con siepi vegetali, ovvero con semplice rete metallica e mascherate con siepi vegetali. Nel caso degli edifici residenziali, per obiettive esigenze di sicurezza, sono ammesse recinzioni in muratura purché non estese per più di 150 metri di perimetro totale e con altezza non superiore a 150 centimetri.

Sempre per esigenze di sicurezza potranno essere ammesse anche le recinzioni relative alle strutture aziendali agricole, purché in rete metallica a maglie larghe su muretto non alto più di 50 cm.

Gli interventi di movimento terra determinanti bonifica agricola sono regolati dalla legge regionale 31/08 e sono subordinati al rilascio di apposita Autorizzazione da parte della Provincia.

Specchi d'acqua

La formazione di nuovi specchi di acqua artificiali, **in generale sconsigliata**, è soggetta a Permesso di Costruire comunale e potrà essere assentita, subordinatamente alla salvaguardia e all'incremento del circostante patrimonio di alberi e di cespugli, sentito il parere del Consorzio di Bonifica competente, fatte salve le procedure di cui alla LR 31/08 e delle altre disposizioni di legge in materia di cave e di rifiuti, qualora si determini escavazione, apporto o asportazione di materiali di qualsiasi natura **oltre che al rispetto della DGR 30.12.2008 n. 8830, della LR 4/08 e della LR 14/98 art. 36 c. 3.**

Dovrà essere, in ogni caso, acquisito il parere favorevole preventivo della Provincia e dimostrata l'indifferenza dell'intervento rispetto alle esigenze di tutela delle acque, del paesaggio, della fauna ittica e dell'equilibrio idrobiologico, nel rispetto delle norme vigenti in materia di impatto ambientale.

Dovrà essere, altresì, dimostrato che l'attività di allevamento sia economicamente prevalente rispetto alle attività ad essa conseguenti, ivi compresa la vendita degli inerti. Solo in tale caso, infatti, la formazione di specchi d'acqua artificiali potrà considerarsi compatibile con la zona agricola.

A tale fine dovrà essere prodotto un progetto completo dell'intero impianto, integrato con l'analisi dei costi e benefici conseguenti.

E' facoltà della Amministrazione Comunale condizionare l'eventuale autorizzazione di scavo al deposito totale o parziale su terreni circostanti del materiale proveniente dagli scavi, secondo un progetto di sistemazione ambientale la cui realizzazione andrà garantita attraverso convenzione e congrua cauzione.

Si rammenta in proposito quanto previsto dall'art.35 della LR 14/98, in base al quale, i materiali litoidi di risulta provenienti da scavi autorizzati in conformità alle vigenti normative o da opere pubbliche, se non riutilizzati entro il cantiere di produzione o tal quali fuori del cantiere stesso, devono essere trattati in impianti di cava o in altri impianti autorizzati, se il loro volume supera i 30.000 mc. Il materiale inerte di risulta, se destinato alla commercializzazione, è soggetto ai diritti di escavazione per i volumi eccedenti i 30.000 mc.

L'asporto del materiale di risulta è comunque subordinato a denuncia di prelievo e trasporto, da presentarsi alla provincia e al comune di pertinenza, da parte dell'impresa titolare del cantiere o del proprietario suo delegato, con indicazione dei volumi di cui si prevede la movimentazione, luogo di prelievo e di collocazione o deposito.

Si riterranno autorizzabili i bacini idrici destinati a ospitare impianti di allevamento ittico per i quali l'attività di acquacoltura soddisfa le condizioni di cui al punto 1, art. 2 della L. 102/92 e che rispondono ai seguenti requisiti:

- siano di regola isolati dalle falde idriche. Gli allevamenti alimentati dalle falde idriche sono da ritenersi autorizzabili esclusivamente nei laghi di cava esistenti o in quelli previsti dal Piano Provinciale delle Cave;
- siano destinati ad ospitare specie autoctone o, se alloctone, specie di cui sia dimostrata l'impossibilità di acclimatazione in ambiente naturale o che adottino tecniche che impediscano, anche in occasione di eventi straordinari, l'immissione accidentale in natura di esemplari appartenenti alle specie allevate;
- prevedano un impianto di monitoraggio in continuo della qualità delle acque e, per gli allevamenti collocati nei bacini di cava, del livello freaticometrico.

Si riterranno autorizzabili i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati a ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva che:

- interessino esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia per quanto attiene alla sagomatura delle sponde, sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo tale da non contrastare con le linee salienti del tradizionale paesaggio planiziale cremonese;
- non interessino superfici superiori ad 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
- prevedano, quale intervento compensativo, su di una superficie di estensione almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse naturalistico, preferibilmente boscate da consorzi forestali, idonee alle condizioni ecologiche dell'area;
- dimostrino in maniera inequivocabile attraverso documentata comparazione, che il vantaggio economico derivante dalle attività ricreative prevalga rispetto a quello derivante dalla commercializzazione del materiale scavato per la realizzazione degli impianti;
- utilizzino esclusivamente specie autoctone o alloctone naturalizzate.

L'immissione di ittiofauna deve rispettare le Norme Regionali (art. 10 LR 31/08) e Provinciali vigenti in materia.

E' vietato il riempimento degli specchi d'acqua (naturali o artificiali ma da tempo naturalizzati) esistenti sul territorio comunale anche se non esplicitamente indicati come "zone umide" nelle tavole del Piano di Governo del Territorio.

Esercizio dell'attività agricola

La conduzione dei terreni utilizzati a fini agricoli dovrà di norma avvenire nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola approvato con D.M. 19.4.99, nonché risultare in ogni caso rispettosa delle specifiche disposizioni del locale Regolamento di Polizia Rurale.

L'Amministrazione Comunale promuoverà iniziative per favorire l'adozione di misure agro-ambientali per la riqualificazione dell'intero territorio agricolo, diffondendo anche l'utilizzazione delle possibilità offerte dal regolamento Ce 1257/99.

Non sono ammessi depositi stabili di materiali non necessari per l'attività agricola, nonché, di macchine usate o di quant'altro possa comunque creare impatti visivi ed ambientali negativi sulla unitarietà e continuità del paesaggio agrario.

Nel caso di nuove costruzioni di significativo impatto ambientale, la Commissione Edilizia potrà prescrivere idonee schermature con alberature e cespugli.

A tale prescrizione non saranno soggetti gli edifici e i manufatti la cui tipologia e materiali di finitura siano riconducibili alle tradizioni edilizie

locali. In particolare i rivestimenti esterni e i cromatismi degli edifici dovranno avvalersi di soluzioni riproducenti i colori delle terre naturali gialle e rosse.

Costruzione di trincee per foraggi, di vasconi per la raccolta dei liquami e di impianti per la produzione di energia rinnovabile

Compatibilmente con le esigenze aziendali, la costruzione di trincee per i foraggi e di vasconi per la raccolta dei liquami e di impianti per la produzione di energia rinnovabile dovrà avvenire in modo da non disturbare, dalle strade pubbliche o vicinali, la visuale verso le vecchie cascate o verso altri elementi significativi del paesaggio.

Tali impianti dovranno essere quanto più possibile interrati e le relative murature che sporgano dal piano campagna dovranno essere opportunamente schermate, o attraverso l'impianto di alberi e cespugli, o attraverso scarpate artificiali di terreno di riporto.

In ogni caso, salvo dimostrate esigenze tecniche diverse, le murature non dovranno sporgere dal piano campagna oltre i 150 cm.

Asservimento di terreni a fini edificatori

Al fine di consentire l'edificazione in zona agricola dovranno essere asservite, all'interno del podere interessato, superfici in misura proporzionale (vedi art.59 LR.12/05), preferibilmente procedendo, nel vincolo, a partire dai terreni che, pur computabili ai fini edificatori, siano interessati da vincoli di rispetto urbano, infrastrutturale o ambientale.

Realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

La realizzazione di impianti funzionanti a biogas e i campi fotovoltaici sono vietati sui terreni interessati da vincolo ambientale.

Gli impianti funzionanti a biogas dovranno rispettare nei confronti delle abitazioni distanze almeno pari a quelle prescritte per gli allevamenti di bovini.

Gli impianti a biogas e i campi fotovoltaici dovranno essere mitigati nel paesaggio attraverso idonee fasce verdi alberate e cespugliate.

Realizzazione di fasce verdi ambientali

Tali fasce dovranno avere uno spessore non inferiore a 10 metri ed essere costituite da più filari di alberi ed arbusti di origine autoctona. Le specie dovranno essere miste così da favorire la biodiversità.

Articolo sessantesimo

NORME GENERALI A TUTELA DELLE TESTIMONIANZE STORICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO

Tracce della antica centuriazione romana

La tavola di PGT illustrativa dei principali vincoli ambientali, evidenzia la presenza delle più significative tracce della antica centuriazione romana, così come riconosciute dalla letteratura specializzata. In corrispondenza di tali tracce non sono consentite trasformazioni della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e dell'andamento viabilistico che possano, in qualche modo, alterarne l'antico tracciato o cancellarne l'immagine.

Le aree interessate dovranno restare libere da edificazioni, anche di carattere agricolo.

Giacimenti archeologici

L'intero territorio comunale risulta di interesse archeologico e particolarmente i campi posti a lato della via Postumia.

Dovrà, pertanto, essere segnalato alla Amministrazione Comunale, almeno quindici giorni prima della sua effettiva esecuzione: ogni intervento sul territorio comportante significativi movimenti di terra, eccedenti le normali pratiche agronomiche, ivi compresi gli scavi per l'esecuzione di fondazioni, anche se oggetto di Permessi di Costruire già da tempo rilasciati.

Dovrà essere inoltre immediatamente segnalato ogni ritrovamento di oggetti di presumibile interesse archeologico.

Ai sensi delle leggi vigenti in materia, l'Amministrazione Comunale provvederà:

- a segnalare preventivamente alla competente Soprintendenza tutti gli scavi potenzialmente più interessanti che fossero programmati sul territorio comunale;
- a sospendere i lavori, onde salvaguardare l'integrità dei reperti, nel caso che si evidenziassero con gli scavi elementi di interesse e a segnalare la circostanza alla competente Soprintendenza.

Elementi edilizi secondari di arredo del territorio

Si intendono soggetti ad obbligo di restauro e conservazione, salvo diversa e motivata determinazione della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, anche tutti quegli altri manufatti minori di

vecchia fattura che, per ragioni difensive (murature, recinzioni, ecc.) o per ragioni religioso-commemorative (santelle, cippi, lapidi, ecc.) o ancora per ragioni idrauliche (ponticelli, ponti-canali, sifoni, prese d'acqua, opere di ferma e di ripartizione), si trovino comunque collocati sul territorio comunale, anche se non specificatamente registrati nelle tavole del Piano di Governo del Territorio.

Articolo sessantunesimo**NORME GENERALI A TUTELA DELLA VIABILITA' E DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI VARI TIPI DI INSEDIAMENTI**

Nella progettazione edilizia ed urbanistica dovranno sempre osservarsi particolari attenzioni a tutela della viabilità esistente e di progetto, allontanandone le edificazioni e le recinzioni, unificando e razionalizzando gli accessi, nonché garantendo ai singoli insediamenti un'adeguata dotazione di parcheggi.

L'ampiezza e le utilizzazioni consentite delle fasce di rispetto della viabilità esistente e di progetto sono quelle di massima prescritte dalle tavole di azionamento e dalla normativa di zona. Esse verranno, nel dettaglio, determinate con le regole e i criteri indicati dal D.I. n.1404 del 1° aprile 1968 e con i controlli che verranno di volta in volta effettuati anche dall'Ente proprietario. Dovranno essere anche rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

In particolare la posizione e la forma delle recinzioni sarà indicata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle indicazioni al riguardo fornite dal Regolamento Edilizio Comunale, salvo più restrittive indicazioni che venissero fornite dall'Ente Proprietario della strada, avuto riguardo alle esigenze di visibilità, scorrevolezza e sicurezza del traffico, agli eventuali programmi di ampliamento della rete stradale ed all'opportunità di garantire omogeneità di forma, dimensioni e materiali ai vari manufatti.

Ogni edificio dovrà, di norma, vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carrabile, ubicato in modo tale da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e la cui chiusura, ove possibile e opportuno, dovrà essere convenientemente arretrata sia rispetto alle intersezioni stradali, sia rispetto al filo stradale. Quest'ultimo arretramento potrà essere evitato, nelle strade di modesto traffico, qualora sia previsto l'impianto di un meccanismo automatico di apertura attivabile a distanza.

Eventuali rampe carrabili di accesso alla pubblica via dovranno essere raccordate con questa attraverso un tratto di livelletta orizzontale con sviluppo lineare non inferiore ai quattro metri.

Nel caso di costruzioni di antico o vecchio impianto, dovranno essere altresì rispettate le norme particolari di tutela ambientale relative alla costruzione di autorimesse (vedasi precedente art.58).

Nel caso di nuove costruzioni, o di edifici nei quali si realizzi modifica di destinazione d'uso dovrà essere garantita, in proporzione alle dimostrate necessità, una adeguata dotazione di parcheggi, parte dei quali, ove

necessario, lasciata liberamente accessibile e, pertanto, esterna alle recinzioni.

A tale proposito, fatta salva la dotazione di parcheggi in conto standard urbanistici, da realizzarsi in adempimento a convenzioni urbanistiche, si prescrive che la dotazione minima obbligatoria di parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici di nuovo impianto debba essere la seguente:

- 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, nel caso di residenze;
- 0,50 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di uffici e commercio (salvo le maggiori disponibilità richieste nel caso di esercizi per la vendita al dettaglio);
- 1 mq ogni 10 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di industrie e artigianato (salvo le minori necessità debitamente dimostrate).

In ogni caso e, in particolare, per le funzioni non sopra elencate, in sede di formazione del titolo abilitativo all'edificazione, si dovrà fornire, sulla base di razionali valutazioni tecniche, dimostrazione della sufficiente e reale disponibilità di posti macchina previsti.

Le aree di parcheggio potranno essere ricavate anche su terreni che non facciano parte del lotto interessato, purché asservite all'edificio in forma permanente a mezzo di atto registrato e trascritto, e poste a distanza non eccessiva dall'edificio stesso.

I parcheggi sono considerati opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/01 e sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Articolo sessantaduesimo**NORME GENERALI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLA VIABILITA' DI QUARTIERE**

Nel dimensionamento della viabilità di quartiere dovranno essere adottati i criteri forniti dalla buona tecnica del traffico, perseguite le “*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*”, fornite dal D.M. 5.11.2001 e rispettate, di norma, le ulteriori disposizioni dettate dai commi seguenti.

Tutte le strade urbane di nuovo impianto dovranno, di norma, essere dotate di almeno un marciapiede.

I nuovi marciapiedi non dovranno avere, salvo difficoltà dovute a particolari preesistenze, dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml.

Le piste ciclabili a senso unico non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml; quelle a doppio senso di circolazione non dovranno essere inferiori a 2,50 ml (salvo particolari giustificazioni tecniche).

Le nuove strade carrabili a doppio senso di circolazione non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 9 ml, dei quali 6 ml per la carreggiata e 1,50 x 2 per i marciapiedi, possibilmente rialzati.

Dimensioni inferiori potranno essere adottate solamente per strade a fondo cieco di modesta estensione e poste al servizio di non più di venti alloggi.

Se una strada è prevista a fondo cieco, dovrà essere comunque dotata di una piazzuola terminale di dimensione adeguata, atta a garantire ai veicoli una agevole inversione di marcia.

Le strade urbane principali e le strade extraurbane dovranno essere, se possibile, completate con apposite corsie destinate al transito delle biciclette, con priorità per i tracciati di interesse comunale o sopracomunale indicati dalle tavole del Piano di Governo del Territorio.

Articolo sessantatreesimo**NORME GENERALI A TUTELA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI
DI INTERESSE URBANISTICO**Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

I Permessi di Costruire finalizzati alla realizzazione ed al mantenimento in essere delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica verranno rilasciati alle seguenti condizioni speciali:

- 1) la superficie lorda di pavimento delle cabine non verrà computata ai fini dell'utilizzabilità edilizia;
- 2) il volume delle cabine non verrà computato ai fini della fabbricabilità edilizia;
- 3) la superficie coperta delle cabine non verrà computata ai fini del rapporto di copertura;
- 4) le cabine potranno essere costruite a filo strada e in confine di proprietà, anche in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Urbanistiche; e l'altezza massima fuori terra delle cabine non dovrà superare 8,50 ml, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, che andranno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- 5) le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n.5980 del 30 dicembre 1970. Andranno in ogni caso rispettate le esigenze di tutela dell'ambiente e di visibilità ai fini della decorosità del paesaggio urbano e della sicurezza della circolazione.
- 6) in generale le cabine potranno essere realizzate anche se non puntualmente previste dagli strumenti urbanistici.

Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio

Per quanto riguarda gli impianti elettrici di interesse urbanistico le ditte convenzionate dovranno attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n.227.

I progetti dei Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio dovranno prevedere, sin dalla loro originale proposta, la localizzazione delle eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Anche nel caso di Piani Attuativi di iniziativa privata, sulla localizzazione delle cabine di trasformazione il parere definitivo dovrà tuttavia essere fornito dalla Amministrazione Comunale, la quale giudicherà

in relazione alla migliore sistemazione urbanistica dei luoghi ed alla sicurezza della circolazione.

Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui al DPR. 380/01.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i Permessi di Costruire che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

L'ampiezza minore delle relative zone di rispetto (art.5 D.P.C.M. 23.04.1992) è così **di massima** determinata, a partire da qualsiasi conduttore della linea ed in proiezione orizzontale sul suolo:

- linee a 132 kV: almeno 15 ml;
- linee a 220 kV: almeno 18 ml;
- linee a 380 kV: almeno 28 ml.

Sono fatte salve le maggiori distanze che venissero determinate da più recenti disposizioni legislative e regolamentari e, in particolare, quelle che dovranno essere puntualmente richieste agli enti gestori interessati.

L'ARPA segnala l'avvento del DPCM 8.7.2003. Tale decreto non consente, nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone superiore a quattro ore continuative. L'effettiva estensione della fascia di rispetto di ogni elettrodotto è di competenza del relativo Gestore che è tenuto a darne comunicazione alle Autorità Competenti, tra le quali rientrano i Comuni. Il riferimento normativo per la determinazione della effettiva estensione delle fasce di rispetto è costituito dal D.M. 29.5.08 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Articolo sessantaquattresimo**NORME GENERALI CONCERNENTI LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI D'USO DELLE COSTRUZIONI GIÀ AD USO RURALE ESTERNE AGLI AMBITI URBANI**

Esternamente alle zone urbane, le trasformazioni d'uso degli edifici già ad uso rurale, o anche solo di loro parti, sono consentite solamente a condizione che venga verificata e dimostrata la loro effettiva dismissione dall'originale relazione all'attività agricola e che i nuovi proposti utilizzi non possano determinare pregiudizi negativi al mantenimento delle attività necessarie per la conduzione agricola del fondo interessato o dei fondi circostanti.

A tal fine il proprietario, o l'avente titolo, dovrà presentare, in allegato alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire o di approvazione del Piano di Recupero:

- 1) una relazione firmata da tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico di un dottore agronomo, con la quale si documentino i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola dalla quale deriva l'edificio interessato;
- 2) una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare, per un periodo di dieci anni, alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di provenienza dell'insediamento rurale stesso e in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione all'uso residenziale.

Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse all'agricoltura, per attività agrituristiche, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza o di altre funzioni a carattere extra-agricolo verrà ammessa tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione:

- a) dovrà essere valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale e del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si dovrà tener conto del rischio di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni, specie se abitative o comunque comportanti la permanenza in loco di persone, a maggior ragione se presenti nello stesso contesto insediativo;

-
- c) dai centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire le nuove funzioni ed i nuovi abitanti, nonché alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
 - d) dovranno essere considerati, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possano derivare, sotto forma di domanda aggiuntiva, di nuovi servizi pubblici e privati;
 - e) dovrà essere accertato che gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle norme di PGT, con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico – monumentale e ambientale – paesistica.

L'eventuale assenso comunale alla modifica delle destinazioni d'uso potrà essere subordinato all'assunzione, da parte dell'interessato, di particolari impegni da assumere mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Articolo sessantacinquesimo**NORME GENERALI CONCERNENTI LE DISTANZE CHE VANNO RECIPROCAMENTE RISPETTATE TRA ALLEVAMENTI DI ANIMALI ED ABITAZIONI**

Per impianti zootecnici si intendono quelli aventi dimensioni eccedenti la necessità familiare e come tali riconosciuti dal Regolamento Locale d'Igiene. Il loro perimetro, al fine del computo delle distanze, comprende gli edifici destinati al ricovero degli animali, gli spazi recinti stabilmente utilizzati dagli stessi animali, nonché qualsiasi struttura utilizzata per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari.

Per tutti gli allevamenti zootecnici preesistenti e localizzati in zone non agricole (ivi comprese l'ambito storico ex-agricolo di recupero AER ed esclusa la zona storico agricola EA) saranno ammessi unicamente interventi di miglioramento igienico-sanitario, escludendosi qualsiasi incremento di peso vivo allevato e qualsiasi forma di riattivazione di strutture dismesse.

Tra il perimetro delle strutture zootecniche di ampliamento, di nuovo impianto, di riattivazione, ovvero interessate da modifica della specie animale allevata, ed i terreni (edificati o meno) sui quali sia in essere (o sia dal Piano Regolatore prevista) una funzione urbana comportante la presenza continuativa di persone, dovranno essere garantite le distanze minime di seguito precisate:

- 1) dal perimetro degli ambiti territoriali A, B e C (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed escluse la sola zona storico agricola non di recupero EA), in funzione delle specie animale allevate:
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno ~~800~~ 600 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 600 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri.
- 2) dagli edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extra-agricola dal PGT ai sensi del titolo III della L.R. 12/05 (AER isolate, **BE e BDE**), nonché dal perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), in funzione della specie animale allevata:
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 200 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 100 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 100 metri.
- 3) dalle abitazioni rurali preesistenti in zona territoriale omogenea E, ovvero in zona storico agricola non di recupero (EA):
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 50 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 25 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 25 metri.

Di contro, la costruzione, l'ampliamento ed il ripristino di edifici nei quali sia prevista la presenza continuativa di persone, ovvero la modifica di destinazione di edifici preesistenti che tale condizione venga a determinare, saranno ammessi solamente se risulteranno rispettate le distanze minime di seguito precisate:

- 1) per interventi che avvengano all'interno del perimetro delle zone territoriali omogenee A, B, e C (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed escluse le sole zone storico-agricole non di recupero EA) in funzione della specie animale allevata:
 - per suini, ovini, caprini, conigli, galline e simili: almeno 600 metri (ridotti a 300 metri per l'attuazione di previsioni urbanistiche previgenti all'ultima Variante Generale di PRG e comunque laddove tale riduzione venga ritenuta accettabile dall'Amministrazione Comunale e dalla competente Azienda Sanitaria Locale);
 - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri (ridotti a 50 metri per l'attuazione di previsioni urbanistiche previgenti all'ultima Variante Generale di PRG).
- 2) per interventi a carico di edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extraresidenziale dal Piano di Governo del Territorio ai sensi del titolo III della LR 12/05, ovvero che avvengano all'interno del perimetro della zona territoriale omogenea D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), per qualsiasi specie animale allevata: almeno 100 metri.
- 3) per interventi di nuova costruzione o di riforma di edifici preesistenti in zona agricola (ivi compresa la zona storico agricola EA), per qualsiasi specie animale: almeno 25 metri, elevati a 100 metri nel caso di allevamenti di suini, di avi-cunicoli e di cani.

Per quanto concerne le problematiche insediative determinate dagli allevamenti esistenti, ovvero dalle previsioni di azionamento pre-vigenti a presente PGT, si adatteranno i criteri operativi di seguito indicati e le interpretazioni che gli stessi verranno all'occorrenza date dall'Azienda Sanitaria Locale.

Come consigliato dalla Azienda Sanitaria Locale si richiamano le Norme del Regolamento Locale di Igiene relative alle costruzioni ad uso zootecnico negli allevamenti esistenti.

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

- Allevamenti esistenti o dimessi da almeno tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in zona agricola: tali allevamenti possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e

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

- Allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dal PGT, essendo classificati come attività insalubre di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS R.D. 1265/34: tali allevamenti non possono ampliarsi ma possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato.

L'Amministrazione Comunale, per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutato il pregresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'Azienda dovrà trasferirsi in zona agricola. Non è mai ammessa la riattivazione delle strutture dismesse.

Sono considerate AER isolate in contesto agricolo:

Cascina Villa Ripari est ed ovest, Cascina Ronchetto, Cascina Ronco Barbò, Cascina Sette Pozzi sud, Cascina Casella Vecchia, cascina Casella Nuova, Cascina Ca' de' Marozzi e Cascina Cassinetto.

Articolo sessantaseiesimo**NORME GENERALI CONCERNENTI LE DISTANZE CHE VANNO RECIPROCAMENTE RISPETTATE TRA STAZIONI RADIO BASE ED ABITAZIONI**

Tra le Stazioni Radio Base per la Telefonia Mobile e le abitazioni, le scuole e gli altri spazi ove sia prevedibile lo stazionamento di persone, dovranno essere reciprocamente garantite le seguenti distanze minime, anche con riferimento alle edificazioni presenti all'esterno del territorio comunale:

- 1) dal perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B, C ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed escluse i soli ambiti storico-agricoli non di recupero EA:
 - almeno 200 metri;

- 2) dalle case sparse agricole ed extra-agricole, collocate in ambito territoriale omogeneo E ovvero in ambito storico agricolo non di recupero EA, nonché dal perimetro dell' ambito territoriale omogeneo D:
 - almeno 150 metri.

Articolo sessantasettesimo**NORME GENERALI A TUTELA ACUSTICA DEL TERRITORIO**

In sede di attuazione del presente Piano Regolatore dovranno risultare soddisfatte le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico, intendendo come tale l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno in misura tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi da parte di persone o di animali.

Documentazione di previsione di impatto acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal primo comma dell'art. 8 della L. 447/95, i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

Nell'ambito della procedura di cui sopra, ovvero nel rispetto di quanto indicato dal secondo comma dell'art. 8 della L. 447/95, anche in allegato alla richiesta di approvazione di Piani Attuativi, ovvero di rilascio dei Permessi di Costruire, oppure in allegato alle Denunce di Inizio Attività, oppure ancora in caso di richiesta di Licenze d'Uso ovvero di Nulla-Osta per nuove attività produttive, è fatto obbligo ai promotori delle iniziative di produrre una documentazione di previsione di impatto acustico nel caso di realizzazione o di modifica sostanziale delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285 e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi,
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- g) nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive;
- h) postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

Tale documentazione di previsione dovrà essere firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e dovrà essere redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale.

Su tale documentazione previsionale dovrà essere acquisito il competente parere ARPA.

Valutazione previsionale del clima acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 8 della L. 447/95 è fatto obbligo, ai promotori delle iniziative, di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo,
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere elencate nel precedente sottocapitolo e soggette a documentazione di previsione di impatto acustico.

Tale valutazione, firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale, andrà allegata alla richiesta di approvazione dei Piani Attuativi, ovvero del rilascio di Permessi di Costruire, oppure allegata alla Denuncia di Inizio Attività. Su tale valutazione previsionale andrà acquisito il parere dell'ARPA territoriale competente.

Requisiti acustici passivi degli edifici

I requisiti acustici passivi degli edifici sono stabiliti dal DPCM 5.12.97 e, per quanto non in contrasto con il decreto stesso, dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Il rilascio delle Licenze d'uso per le nuove strutture edilizie può essere, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, subordinato alla presentazione di una relazione tecnica che dimostri il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dalle norme citate. Tale relazione è tuttavia obbligatoria nel caso di:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo,
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere soggette alla documentazione di impatto acustico di cui all'art. 8 della L. 447/95 (aeroporti e simili, strade non residenziali, discoteche, circoli privati e pubblici, esercizi con macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie e simili, attività produttive, servizi commerciali polifunzionali).

Articolo sessantottesimo**NORME GENERALI A TUTELA DEL RETICOLO IDRAULICO –
DUGALE DELMONA TAGLIATA**

Per corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idraulico si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati come tali dalle planimetrie di azzonamento e affiancati da apposite fasce di rispetto.

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono, di norma, essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

Il Comune potrà, a carico di tali corsi d'acqua consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo nei casi di motivata utilità generale.

Negli ambiti indicati dalle planimetrie di azzonamento, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml a partire dal punto di massima piena, ovvero dal piede verso campagna di eventuali arginature.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- a) è vietato qualsiasi tipo di edificazione, anche nel sottosuolo: saranno di norma consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi praticabili solo da pedoni, cicli, motocicli e mezzi d'opera;
- b) sono vietati manufatti artificiali, ad eccezione di quelli attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- c) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabile il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
- d) le eventuali recinzioni saranno ammesse solo dove ne venga dimostrata l'indispensabilità funzionale: dovranno essere di tipo leggero (reti plastificate di color verde rette da piantoni metallici o siepe vegetale) e distare almeno quattro metri dal confine.

Sono fatte salve le diverse disposizioni che il Consiglio Comunale, a seguito di apposito studio, dovesse deliberare a tutela dello stesso Reticolo Idrico Minore, nonché le più restrittive disposizioni direttamente derivanti da leggi o decreti, nonché da Enti Superiori specificatamente competenti.

Dugale Delmona Tagliata

Il Dugale Delmona Tagliata è compreso tra i corsi d'acqua pubblica non derubricati soggetti a tutela ambientale per una fascia di 150 ml su entrambi i lati ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D. Lgs. 42/04.

Gli interventi di trasformazione del paesaggio che si vogliano operare dentro tale fascia vincolata dovranno essere preventivamente autorizzati a termini di legge.

Lo stesso Dugale è individuato come Corridoio della Rete Ecologica Regionale, tutelato, per una fascia di 50 ml su entrambi i lati, ai sensi dell'art. 21.5 della Normativa del PTPR, fascia inedificabile dove la stessa pianificazione dovrà garantire la continuità dei sistemi verdi naturali e rurali, della rete dei percorsi storici e di fruizione del paesaggio e il recupero degli insediamenti storici.

Articolo sessantanovesimo**NORME GENERALI A TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO**

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno risultare conformi a quanto consentito dallo Studio Geologico del Territorio Comunale, redatto a supporto del presente Piano di Governo del Territorio ed approvato contestualmente dal Consiglio Comunale.

Sono ovviamente fatte salve tutte le più dettagliate e più restrittive disposizioni contenute nel presente Piano di Governo del Territorio e nei relativi Piani Attuativi.

Articolo settantesimo**TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE**

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale ed ecologica del territorio.

Ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica deve prevedere la separazione delle acque nere dalle acque bianche e rispettare le prescrizioni di seguito elencate.

Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento deve prevedere il collettamento alla rete fognaria comunale, ove tecnicamente ed economicamente attuabile, e l'invio dei reflui al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema di collettamento e di depurazione medesimi, che, nel caso non risultino idonei, dovranno essere opportunamente adeguati.

Nel caso che il collettamento a pubblica fognatura e l'invio al sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale non sia tecnicamente o economicamente fattibile, dovranno essere previsti idonei sistemi di trattamento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (allegato 17 della Relazione Generale). È comunque vietato scaricare acque nere non trattate.

Le acque bianche dovranno essere smaltite localmente, attraverso dispersione su suolo oppure scarico in corpo idrico superficiale. Per lo smaltimento in corpi idrici superficiali dovranno essere previsti adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche (con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso) da dimensionare in funzione ad uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (Appendice G delle relative NTA). A tal fine, in assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono comunque, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.

In particolare in corrispondenza di zone produttive, dovranno essere previsti adeguati sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate e sistemi di trattamento delle acque di dilavazione. Al proposito è vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica in fase progettuale dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di recupero delle acque pluviali provenienti dalle coperture degli edifici da impiegare per usi compatibili (quali irrigazione aree verdi, lavaggio mezzi e aree esterne).

Articolo settantunesimo**INCENTIVAZIONE DEL COMPOSTAGGIO DOMESTICO**

Il Piano di Governo del Territorio persegue il contenimento della produzione dei rifiuti e di materiali di scarto, privilegiandone il contenimento della produzione, il recupero e la raccolta in modo differenziato.

In particolare, il Regolamento Edilizio dovrà definire le condizioni e le modalità per garantire in presenza di nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche una adeguata disponibilità di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e adeguati sistemi di incentivazione del compostaggio domestico dei rifiuti urbani, eventualmente anche attraverso sgravi fiscali ed economici.

**TITOLO OTTAVO – NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA**

Articolo settantaduesimo**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO**

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite nell'allegato 4.B del Rapporto Ambientale della VAS i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo le modalità di attuazione.

Articolo settantatreesimo**MONITORAGGIO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.

Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- a) monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- b) monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della VAS, dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.

Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo **2,5** 2,0 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non provenienti devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

Il **report Rapporto** di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

Il Rapporto periodico dovrà contenere, oltre al rilevamento degli indicatori, anche una verifica della coerenza di quanto attuato con gli obiettivi proposti, nonché un approfondimento delle motivazioni per le quali gli obiettivi di piano sono stati o meno raggiunti, al fine di derivarne elementi utili per valutare la necessità di apportare modifiche al PGT finalizzate a migliorarne l'efficacia attuativa e le prestazioni ambientali.

Articolo settantaquattresimo**CRITERI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PGT**

I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro Varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di Assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs. n° 4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n° 8-351/2007) e DGR n° 8-6420/2007).

La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di Assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua Variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.

Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua Variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:

- a) aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
- b) valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della Variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
- c) valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generali;
- d) valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla Variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi definire le misure di mitigazioni e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso.

La valutazione di Incidenza per un nuovo Documento di Piano o sua variante deve almeno affrontare le seguenti tematiche:

- a) descrizione dei siti interessati o potenzialmente interessati dalle politiche/azioni del piano o di sua variante;
- b) descrizione degli interventi di trasformazione previsti;
- c) analisi di incidenza, con l'individuazione degli impatti attesi, diretti ed indiretti, sui siti e sulle specie presenti, della loro entità e delle variabili ambientali maggiormente impattate, con particolare riferimento alle componenti biotiche e abiotiche e alle connessioni ecologiche;

individuazione di misure di mitigazione e/o di compensazione che dovranno accompagnare l'attuazione degli interventi previsti;

TITOLO NONO – NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo settantacinquesimo**NORME TRANSITORIE**

A far tempo dalla data di adozione consiliare del progetto di Piano di Governo del Territorio, nelle more della sua approvazione definitiva, le relative previsioni saranno salvaguardate nei termini e nei tempi stabiliti per legge.

Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del presente Piano di Governo e che risultassero presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte solamente se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Articolo settantaseiesimo**RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI**

Ad integrazione delle presenti Norme Urbanistiche del Piano di Governo del Territorio, si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Urbanistiche o in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme, di legge statali o regionali contenenti diverse prescrizioni, qualora dichiarate immediatamente prevalenti su contrastanti prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Dal giorno di entrata in vigore delle presenti Norme Urbanistiche del Piano di Governo del Territorio restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardino la stessa materia e risultino con esse compatibili.

