REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI CREMONA

COMUNE DI GRONTARDO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

C

LE REGOLE

correzione di errore materiale ai sensi della L. 12/2005 e ss.mm.ii. art. 13, comma 14 bis

approvato con delibera del consiglio comunale n° 16 del 28.06.2012

studio
fondato nel 1978

STUDIO DISEGNO AMBIENTE
s.s. c.f. 00778530196

CENTRO DI COORDINAMENTO INTERDISCIPLINARE
INDAGINI, RICERCHE, STUDI DI FATTIBILITA'
PROMOZIONE E GESTIONE INIZIATIVE SUL TERRITORIO
PROGETTAZIONE URBANISTICA, ARCHITETTONICA, CIVILE ED AMBIENTALE

in via BELTRAMI 8 al 26100 CREMONA
tel. 0372 25711 fax 0372 461939 www.disegnoambiente.it

studio tecnico associato

PIER PAOLO BOLDI
architetto
GIAN LUIGI ROSSI
ingegnere
MASSIMO TERZI
architetto

MALO PERICULOSAM LIBERTATEM

QUAM QUIETUM SERVITIUM

Tacito

C PIANO DELLE REGOLE

Documento C Le Regole

Tavola C/$_1$	Vincoli sovraordinati (scala 1/5.000)
Tavola C/$_2$	Sintesi P.T.C.P. (scala 1/50.000)
Tavola C/$_3$	Carta delle tutele e delle salvaguardie (scala 1/10.000)
Tavola C/$_4$	Individuazione ambiti (scala 1/5.000)
Tavola C/$_5$	Individuazione ambiti (scala 1/2.000)
Tavola C/$_6$	Ambiti agricoli (scala 1/5.000)
Tavola C/$_7$	Indirizzi per nuclei di antica formazione (scala 1/1.000)
Tavola C/$_8$	Vincoli e fattibilità geologiche (scala 1/10.000)

PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO C: LE REGOLE

PARTE PRIMA
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

Art. 1. Finalità del Piano delle Regole

Art. 2. Definizioni e parametri urbanistici

Art. 3. Modalità di attuazione urbanistica ed ambientale

Art. 4. Modalità di intervento edilizio

Art. 5. Destinazione d'uso funzionale

Art. 6. Norme edilizie a carattere generale

PARTE SECONDA
GESTIONE DEL TERRITORIO

Art. 7. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. 8. Aree non sottoposte a trasformazione urbanistica

Art. 9. Ambiti di trasformazione e sviluppo

Art. 10. Aree di valore paesaggistico/ambientale

Art. 11. Aree destinate all'agricoltura

Art. 12. Compensazione e perequazione

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

ART. 1 – FINALITA' DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DELLE SUE REGOLE

1.1 Attraverso il P.G.T. il Comune si propone:

- di tutelare il territorio inteso come risorsa non rinnovabile per un migliore assetto e qualità dell'ambiente;
- di definire, collocare e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per un organico sviluppo degli insediamenti in rapporto alle infrastrutture necessarie;
- di assicurare nell'ambito del territorio comunale forme di orientamento e controllo pubblico su ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche od edilizie.

1.2 Il Piano delle Regole, in particolare, si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Ha validità illimitata ed è sempre modificabile.

Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dallo stesso Documento di Piano.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento di un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio; inoltre, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina – sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico – anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

1.3 Vigilanza e sanzioni

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dalle leggi e dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dagli atti abilitativi.

Constatata l'inosservanza di tali norme, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

1.4 Qualità del progetto

Il Piano delle Regole ha anche il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità.
Il Piano delle Regole fornisce pertanto elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesaggistica e gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettono la coerenza paessigistica nella impostazione e gestione dei progetti di interventi.

Va sottolineato che non solo i contesti storici ma anche quelli che rispecchiano territorialmente le articolazioni e le complessità della società contemporanea devono essere materia di progetto e di attenzione paesaggistica.

E' necessario che la discrezionalità insita in ogni progetto possa relazionarsi con regole di valutazione del contesto condivise e di costruzione metodologica di scelte trasparenti.

Il progetto quindi deve sviluppare più specificatamente i temi dell'interpretazione del contesto, delle condizioni del suo mutamento, dell'idea di spazio prefigurata nonché della coerenza paesaggistica delle stesse.

Da questo punto di vista il Piano delle Regole deve configurarsi anche come utile strumento di valutazione della qualità architettonica del costruire.

ART. 2 – PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

2.1 La superficie computabile ai fini degli indici urbanistici è quella dell'unità di intervento, in base alle capacità insediative prescritte per i vari ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale.

2.2 Superficie territoriale (St)

E' la superficie delle aree incluse o comunque partecipi ad un Piano Urbanistico Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa è comprensiva delle aree con destinazione, esistente o previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. La capacità edificatoria, generata dall'applicazione dell'indice Ut alla St e non utilizzata, potrà essere traslata con le modalità di cui all'art. 12. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.

2.3 Superficie fondiaria (Sf)

La superficie di un lotto edificabile o di un insieme di lotti edificabili, ovvero la parte residua di superficie territoriale (St), come appresso definita, detratte da questa gli spazi di pubblica circolazione e le aree concretamente riservate per standards urbanistici.

2.4 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a) strada a servizio degli insediamenti;
b) spazi di sosta e parcheggio, pubblici o di uso pubblico;
c) rete di fognatura, idrica, elettrica, del telefono, depuratori e piattaforme ecologiche, rete del metano e del gas;
d) pubblica illuminazione;
e) spazi per il verde primario condominiale di uso pubblico.

2.5 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a) asili nido;
b) scuole materne;
c) scuole dell'obbligo (elementari, medie, inferiori e superiori);
d) attrezzature generali urbane (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale di quartiere;
f) spazi sportivi di quartiere e gli impianti relativi.

Le attrezzature di interesse religioso, di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444, sono da intendersi come opere di urbanizzazione secondaria e comprendono:

- gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;
- gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fine di lucro.

Ai sensi del comma f) art. 9 Lex 10/77 il relativo atto abilitativo è gratuito.

Per confessioni religiose vanno intese tutte le attività volte a soddisfare i bisogni religiosi dei cittadini, senza discriminazione alcuna.

2.6 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

2.7 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

2.8 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

2.9 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

2.10 Indice minimo di edificazione (Min. e)

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) senza utilizzare diritti edificatori acquisti altrove (perequazione).

2.11 Gli indici di fabbricabilità, di utilizzazione territoriale e l'indice minimo di edificazione (Min. e) si applicano in caso di intervento attuativo.
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo attuativo.

2.12 L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione, previsti dal P.G.T. su una determinata area, esclude ogni successiva richiesta di altri interventi sulla medesima area, tesi ad utilizzare nuovamente la edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area stessa.

Al fine di applicare tale principio l'Amministrazione Comunale dovrà verificare, per ciascuna richiesta, se l'area oggetto della richiesta risulti compresa in una o più aree di pertinenza relative a costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate.
In caso affermativo gli indici previsti dal P.G.T. dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.
Qualora invece l'area oggetto dell'intervento non risulti compresa in qualche area di pertinenza relativa a precedenti attività edilizie, si dovrà verificare l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.G.T., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto.
Qualora ciò si verifichi, il rispetto delle regole dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

2.13 Area edificabile (Ae)

È la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione per un intervento di nuova edilizia privata, ossia il lotto che diventa pertinenza, dal punto di vista urbanistico, della erigenda costruzione, sicchè l'area interessata non potrà più essere computata per future costruzioni. Essa si ottiene di norma deducendo dall'area totale del lotto:

1) le porzioni che sono sottratte all'uso edilizio privato, in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc...) di pubblico interesse;
2) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
3) le porzioni di area la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;
4) gli spazi pubblici esistenti.

Possono, invece, essere considerate aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume e/o in superficie di pavimento) risulti da convenzione trascritta con allegata adeguata cartografia catastale dove verrà individuata l'area asservita.
Per non modificare i rapporti edificato-abitanti-standards non sono ammessi trasferimenti di volumi (o S.L.P.) da una zona omogenea all'altra salvo che nelle operazioni di compensazione e perequazione previsti dal Piano di Governo del Territorio.
Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, può essere considerata area edificabile anche la quota di cortile comune che andrà a competere al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione trascritta tra tutti i comproprietari interessati.

2.14 Area pertinente (Ap)

Per area pertinente s'intende l'appezzamento di terreno pertinente ad un fabbricato esistente, quindi di un'area già edificata.
Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade, le piazze, il verde privato inedificabile.

Qualsiasi area pertinente non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti ed autorizzati, le prescrizioni dell'ambito in cui gli edifici si trovano.

2.15 Superficie lorda di pavimento (SLP)

È la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne, gradoni, ecc.) comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Comprende:

a) la superficie di ogni singolo piano abitabile od agibile, inclusi i soppalchi e piani seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e, comunque, se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
b) le superfici degli aggetti chiusi, comprese le verande,
c) la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi nel caso di costruzioni destinate ad attività produttive;
d) i porticati dei cascinali storicamente determinati e coerenti con l'impianto complessivo della cascina, anche se aperti su tre o più lati, non collocati nelle zone agricole.

Esclude:

e) le superfici dei volumi emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile od agibile, adibiti a vani scala ascensore;
f) gli spazi strettamente inerenti ed al servizio dell'edificio contenenti impianti e servizi tecnici (i cosiddetti volumi tecnici);
g) gli spazi destinati al ricovero delle vetture e solo nei limiti della quota fissata dalle Regole del P.G.T., qualora siano sottostanti al primo piano abitabile ed a condizione che abbiano un'altezza interna non superiore a ml 2,40;
h) logge e balconi, se aperti su due o tre lati, oppure se destinati ad uso pubblico e fino ad un massimo di profondità pari a cm 120. Se più profondi saranno conteggiati per tutta la misura e non detraendo la parte derogabile;
i) le parti dell'ultimo piano con il solaio inclinato che hanno una altezza inferiore a mt 1,80.

2.16 Calcolo del volume degli edifici (V)

Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento (S.L.P.) di ogni piano moltiplicate per l'altezza virtuale di ogni piano pari a mt 3.

Nel caso l'altezza reale superasse i mt 3,50, il volume si calcola moltiplicando la S.L.P. con l'altezza reale, misurata da pavimento a pavimento.

Se il solaio dell'ultimo piano risulta inclinato il volume di quest'ultimo si calcola moltiplicando la sua S.L.P. (vedi norma precedente) per l'altezza reale media dell'area di S.L.P. stessa.

Non vanno computati infine i locali completamente interrati sottoposti alla quota naturale del terreno e destinati a pertinenze delle abitazioni.

Il calcolo della volumetria deve essere effettuato detraendo dalla cubatura richiesta quella già realizzata anche per un autonomo edificio che insiste su una parte del lotto catastalmente divisa dopo la costruzione dell'edificio.
Eventuali passaggi di proprietà non modificano gli obblighi del rispetto dei limiti imposti dal Piano delle Regole.

Per le aree a destinazione agricola è ammissibile computare tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in Comuni con termini ai sensi del 5° comma art. 59 L.R. n° 12/05.

Nelle modalità di calcolo del volume, sia negli interventi nuovi, che sull'esistente, non vanno conteggiate le parti dei muri e solai determinati dalle norme sul contenimento energetico come indicato nella Legge Regionale n. 26 del 20.04.1995.

Nel caso di edifici produttivi e commerciali, oppure ad essi assimilabili il calcolo del volume avviene moltiplicando la S.L.P. per l'altezza determinata dalla quota del pavimento alla controsoffittatura (esistente o possibile) delle capriate o all'intradosso delle stesse oppure alla quota delle tubazioni o servizi tecnologici posizionate a livello similare.

2.17 Altezza degli edifici (H)

Va misurata sulla facciata più alta a partire dalla quota del marciapiede fino alla quota di gronda, la più elevata tra quella dell'intradosso del cornicione di gronda e quella dell'intradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso che quest'ultima sia inclinata, si intenderà la quota media dell'intradosso di copertura.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva-commerciale il riferimento di quota viene a coincidere con quella della esistente o possibile controsoffittatura della capriata.

Documentate esigenze tecniche possono, nel caso di edifici produttivi, derogare dalle altezze previste.

2.18 Superficie coperta (SC)

La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale a terra dell'intero corpo dell'edificio, compresi aggetti, sbalzi, tettoie, balconi e gronde se superiori a cm 120. Per area scoperta dovrà intendersi l'area libera da costruzioni, e quindi anche quella che ricopre locali completamente interrati, cioè completamente sottoposti alla quota naturale del terreno, anche se debordanti dal fabbricato sovrastante.

Nelle modalità di calcolo delle superfici coperte, per ogni intervento edilizio sia sul nuovo che sull'edificato, non vanno computate le parti dei muri determinate dalle norme sul contenimento energetico così come indicato nella Legge Regionale n° 26 del 20.04.1995.

2.19 Rapporto di copertura (RC)

Il rapporto di copertura è la percentuale della superficie coperta (SC) rispetto alla superficie fondiaria.

2.20 Unità edilizia (Ue)

La struttura insediativa composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto.

2.21 Fabbricato (Fb)

Per edificio o fabbricato s'intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma.
Per edificio (o fabbricato) residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (ciò oltre la metà della sua cubatura) ad uso abitazione.

2.22 Superficie minima d'intervento (Sm)

E' l'area minima richiesta per gli interventi edilizi.
L'estensione minima degli interventi attuativi viene determinata dal Piano delle Regole e dal documento di Piano.

2.23 Distacchi e distanze

Distanza tra edifici (De), confini del lotto (Dc) e dai cigli stradali (Ds)
In tutto il territorio comunale devono essere osservate le distanze previste dalle presenti regole del P.G.T., dalle norme del Codice Civile e da quelle del Codice della Strada.
La misura delle distanze si effettua sempre in proiezione orizzontale.

I fondi vicini o confinanti devono appartenere a proprietari diversi, in quanto le limitazioni al diritto di proprietà contenute nel codice civile trovano la loro causa nell'esistenza di due diversi titolari di fondi vicini. Tali limitazioni possono venire a cadere per rinuncia o convenzione derogativa.
Per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali è fatto obbligo ottemperare a quanto espresso dal D.Lvo 30/04/92 n. 285 e dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso un confine di un'area coincida con un confine tra ambiti diversi, valgono, là dove applicabili, le norme di zona in cui ricade il lotto interessato dall'intervento.
Nel caso invece in cui un'area sia compresa in più di un ambito, le norme da rispettare sono quelle di ogni singolo ambito.

Ai fini del rispetto delle distanze, nel caso di demolizione e ricostruzione, è legittima la ricostruzione secondo la localizzazione e la sagoma dell' edificio preesistente, mentre la parte che eventualmente esorbita da tali limiti, equivalendo a nuova costruzione, dovrà attenersi alle norme generali che regolano le distanze.

Nel caso di distacchi dai confini è possibile derogare dalle norme nel senso che, mantenendo le distanze fisse, è possibile l'accordo tramite un esplicito atto tra confinanti che distribuisca in modo non equivalente la prescrizione della distanza minima tra i fabbricati dei relativi fondi.
Le sopraelevazioni vengono considerate come nuove costruzioni; devono quindi rispettare le norme relative ai distacchi tra gli edifici in modo autonomo rispetto all'edificio sul quale insistono.
Le norme relative ai distacchi non sono applicabili nel caso di costruzioni completamente interrate, cioè sottostanti il livello naturale del terreno.

Il collegamento tra due corpi di fabbrica tra loro distanti, al fine di eliminare tale distacco per utilizzare l'aderenza o la comunione di muro confinante deve sempre avvenire tramite un corpo volumetrico coperto.
Non è possibile annullare tale distanza con semplici muri od artifici similari.

Gli aggetti che non superano gli 80 cm non vengono conteggiati ai fini delle distanze, tranne il caso in cui si estendono per più del 50% sul fronte interessato dell'edificio.

Le distanze minime tra fabbricati per i diversi ambiti territoriali sono stabilite come segue:

1. Nuclei di antica formazione: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
2. Nuovi edifici ricadenti negli altri ambiti del tessuto urbano consolidato: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate (anche solo una parete);
3. Negli ambiti di trasformazione e sviluppo: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con previsioni planovolumetriche, ma vanno pur sempre rispettate le norme del Codice Civile e del Codice della Strada.

2.24 Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

2.25 Superficie non residenziale (Snr)

E' la superficie netta non residenziale, destinata a servizi ed accessori (cantine, soffitte, lavatoi comuni, cabine idriche, autorimesse, ingressi comuni, porticati e logge, balconi, centrali termiche, ecc...).

2.26 Superficie complessiva (Sc)

E' la somma della superficie utile abitabile e del 60 % del totale delle superfici nette non residenziali, destinate a servizi ed accessori.

2.27 Pertinenze ed accessori

Sono pertinenze ai sensi dell'art. 817 del c.c. i beni che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale, ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con lo stesso (recinzioni, piscine, campi da tennis, box a servizio esclusivo della costruzione principale). Gli elementi che caratterizzano le pertinenze al servizio del fabbricato esistente sono:

a) l'eseguità quantitativa del manufatto, sia nel senso che il medesimo deve essere di entità tale da non alterare in modo rilevante l'assetto del territorio, sia in relazione all'opera al cui servizio esso è complementare;
b) preesistenza di un manufatto che possa essere considerato bene principale;
c) valore economico inferiore a quello dell'edificio principale;
d) l'esistenza di un collegamento funzionale tra tali opere e l'edificio principale, con conseguente incapacità per le medesime di essere utilizzate separatamente ed autonomamente. Il tutto risultante da elementi oggettivi.

Accessori sono quegli elementi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario, non essendo possibile un'utilizzazione separata dallo stesso (locale caldaia, locale per cabine elettriche, ecc...)

2.28 Volumi tecnici

Per volumi tecnici si intendono quei volumi edilizi destinati ad impianti ed opere necessarie all'edificio, ma non usufruibili sotto il profilo abitativo neppure temporaneamente.

Tali porzioni non sono computabili come volume edilizio in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o sue parti (sottotetti non abitabili, camera d'aria, intercapedini, vespai);
- per contenere gli impianti tecnologici dell'edificio che per esigenze tecniche o funzionali non possono collocarsi nell'edificio stesso;
- per accedere a detti impianti, al fine di compiervi le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie;
- per superare le barriere architettoniche.

2.29 Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per l'area o l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificabile l'area, compatibile quella che integra o rende possibile la destinazione d'uso specifica.

2.30 Area, superficie

Ogni qualvolta si faccia riferimento ad un'area, ad un terreno o ad una superficie, ci si dovrà attenere al rilievo quotato dello stato attuale, debitamente sottoscritto da un tecnico iscritto al rispettivo albo. In caso di mancanza di tale atto probatorio, il riferimento sarà la documentazione catastale.

2.31 Edificio unifamiliare

Tipo edilizio abitativo isolato od aggregato in cui ciascun alloggio ha accesso diretto ed indipendente da uno spazio pubblico e non risulta disimpegnato da spazi o collegamenti verticali comuni, inseriti nell'edificio.

Allo spazio pubblico è assimilato anche lo spazio a corte od il cortile, sia comune, indiviso o no.

2.32 Vincolo di inedificabilità e vincolo di tutela

Il vincolo di inedificabilità o inedificabilità assoluta, è quello determinato da strumenti urbanistici o normative di legge poste a tutela di diversi interessi pubblici che vietano di edificare in determinate aree.

Trattasi quindi di veri e propri divieti di edificazione o prescrizioni di inedificabilità.

Il vincolo di tutela non indica un divieto di edificazione, ma è un istituto che sottopone determinate aree (od edifici) ad una tutela di interesse generale: storico, idrico, paesaggistico, idrogeologico, ecc...

Tale tutela comporta il rilascio del Nulla Osta dall'Ente preposto alla cura dell'interesse generale specifico.

Ovviamente l'inedificabilità ed il vincolo si escludono a vicenda.

2.33 Superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV)

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è determinata dalla somma delle superfici adibite alle operazioni di vendita, sia occupata da banchi, scaffalature, e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2.34 Tipologie distributive

Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D. Lgs 114/98, e precisamente:

- esercizi di vicinato:
  superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- medie strutture di vendita:
  superfici di vendita superiori a 150 mq e fino a 1.500 mq;
- grandi strutture di vendita:
  superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- centro commerciale:
  una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi in esso presenti.

2.35 Produzione, confezionamento, somministrazione di prodotti alimentari

Gli stabilimenti e laboratori di produzione, preparazione, confezionamento, l'attività di preparazione e somministrazione di prodotti alimentari, gli esercizi pubblici, i bar e le attività assimilabili anche per periodi brevi (feste, ecc...), gli esercizi di deposito all'ingrosso di prodotti alimentari non devono essere collocati in zone che per condizioni di inquinamento od insalubrità possano compromettere le caratteristiche del prodotto finale.

Devono essere obbligatoriamente rispettate le norme previste dal Regolamento Comunale di Igiene vigente al titolo IV.

2.36 Superfetazioni (centro storico)

Ogni parte costruita che risulti aggiunta all'organismo senza integrarvisi completamente ed anzi alterandone negativamente l'assetto formale e la possibilità di interpretazione della sua evoluzione storica.

2.37 Vincoli sovraordinati e vincoli urbanistici

Sono vincoli sovraordinati quelli che determinano limitazioni all'uso delle risorse, di parti del territorio, di aree e fabbricati, derivanti da specifiche leggi di settore che impongono una tutela a determinate condizioni o un divieto inderogabile. Tra questi vincoli possiamo elencare: vincolo cimiteriale, stradale, ferroviario, acquedotti, elettrodotti, idrogeologico, monumentale, paesaggistico, ecc…

Altra cosa sono i vincoli urbanistici cioè quelli che vincolano aree per realizzare le opere pubbliche ed i servizi generali. Tali vincoli sono quindi preordinati alla espropriazione. Tra i vincoli urbanistici vanno annoverati anche quelli in base ai quali l'edificabilità è molto limitata (area a verde privato) o del tutto esclusa.

Tutti i vincoli urbanistici costituiscono la conseguenza della attività di pianificazione e programmazione urbanistica del territorio.

ART. 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE

3.1 Tutto il territorio comunale s'intende interessato dal P.G.T. ai sensi della legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150 e della legge regionale n° 12 del 11.03.2005.
L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con leggi nazionali e leggi regionali successive alle presenti norme.

3.2 Le modalità di intervento urbanistico sono raggruppate nei seguenti tipi:
- Piano Attuativo convenzionato;
- Permesso di costruire (oneroso o gratuito);
- Denuncia di Inizio Attività (onerosa o gratuita).

3.3 I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le culture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
e) strutture temporanee di cantiere.

3.4 L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale.
Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

L'Amministrazione Comunale attua il proprio strumento urbanistico generale secondo i criteri di priorità attribuiti agli interventi di iniziativa pubblica o privata.
Eventuali piani di settore (piano dei servizi, piani di infrastrutture, piano della viabilità, del verde, ecc...), aventi validità poliennale, potranno essere approvati al fine di garantire il corretto insediamento degli interventi di pianificazione attuativa nel territorio.

3.5 Gli strumenti di pianificazione attuativa previsti dalla legislazione vigente per realizzare il Piano di Governo del Territorio sono:

a) Piani particolareggiati (Legge 1150/1942);
b) Piani delle aree per l'edilizia economico-popolare (Legge 167/1962);
c) Piani di insediamento produttivi (Legge 865/71);
d) Piani di lottizzazione convenzionata (Legge 765 del 1967);
e) Piani di lottizzazione d'ufficio (Legge 765 /67);
f) Piani di recupero (Legge 457/1978).

Sono fatti salvi i Piani Attuativi già convenzionati che rimangono in vigore fino alla loro scadenza. Se a tale data non è completato, il Piano Attuativo va rifatto per la parte non attuata secondo i criteri ed i dati planovolumetrici del nuovo Piano di Governo del Territorio.
L'Amministrazione Comunale, per motivata necessità dovuta alle condizioni urbanistiche ed infrastrutturali della zona, può chiedere che le richieste di permesso di costruire siano inserite in un Piano Attuativo esteso ad un intorno adeguato che l'Amministrazione Comunale indicherà promuovendo l'apposita variante al P.G.T. Per intorno adeguato si intende un comparto chiaramente riconoscibile: isolato, edificio o gruppo di edifici organicamente disposti attorno ad uno spazio comune pubblico o privato, oppure definito da caratteristiche fisico-ambientali uniformi.
Una volta completato il Piano Attuativo, salvo che l'area interessata venga sottoposta ad una modifica del P.G.T., l'area sarà sempre governata dagli indici e norme previste dal Piano Attuativo stesso e dalla relativa convenzione.

3.6 Standards nei Piani Attuativi

In tutti i Piani Attuativi dovranno essere reperiti gli standards di legge (vedi regola 3.41) che andranno in parte o totalmente localizzati nello stesso Piano Attuativo, là dove possibile in continuità a quelli esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.
Gli standards monetizzati al Comune potranno essere reperiti, all'interno delle aree (apposite) indicate sulle tavole di P.G.T. ed individuate dall' Amministrazione, contemporaneamente all'atto della stesura della convenzione con criteri di

aggregazione e completamento di aree a servizi; questo con l'obiettivo di accorpare aree quantitativamente consistenti e significative.
Le prescrizioni e le indicazioni dei Piani Attuativi sono vincolanti per i successivi progetti edilizi.

3.7 Volumi tecnici nei Piani Attuativi

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nei Piani Attuativi dovrà comprendere – previamente concordato con le Aziende interessate - il posizionamento e le modalità costruttive delle eventuali cabine o quant' altro costruito con la finalità di dare protezione a macchine o impianti o apparecchiature (centraline, manometri, contatori, quadranti, apparecchiature di controllo e misura) fuori terra, di stretta pertinenza alle reti tecnologiche alle quali devono ritenersi asservite.

Le aree su cui insistono tali strutture non rientrano nei conteggi degli standards.

Il progetto esecutivo di tale opere, in seguito per brevità denominate genericamente "cabine", dovrà essere approvato dal Comune che verificherà se le stesse garantiscono il decoro ed una efficace protezione nel tempo, anche a garanzia della sicurezza degli impianti e di quella pubblica.
In particolare le cabine in muratura potranno essere realizzate solo con tipologia costruttiva ed uso di materiali coerenti con la zona. Le apparecchiature alloggiate nella cabina dovranno essere progettate in modo da contenere al massimo il disturbo nei confronti delle abitazioni e dell'area circostante (aria – rumore – odori – elettromagnetismo – ecc.).

La proprietà delle cabine, eseguite su suolo pubblico, resta della Azienda proprietaria degli impianti e ne segue il regime giuridico: servitù pubblica con occupazione di aree pubbliche. Sarà facoltà delle Aziende interessate chiedere che le aree di sedime delle cabine siano acquisite in proprietà dell'Azienda stessa, avvertendosi che altrimenti la costruzione sarà assoggettata al sopracitato regime di occupazione di spazio pubblico.

Agli effetti della applicazione del presente articolo si intende per suolo pubblico anche quello asservito a servitù pubblica fino all'acquisizione al demanio del Comune.

In caso contrario qualora tra lottizzante/costruttore e Azienda si stabiliscano contratti d'uso o di locazione, o di utilizzazione a qualunque titolo (gratuito od oneroso che sia) resterà facoltà del Comune approvare tali contratti e giudicarli consoni al pubblico interesse.

L 'approvazione dei contratti avverrà insindacabilmente ed unitamente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Senza l'esplicito assenso del Comune non potranno - in ogni caso – stipularsi contratti tra lottizzante ed Aziende di gestione di servizi pubblici che prevedano la volturazione al Comune degli oneri risultanti.

3.8 Standards nei Piani di Recupero

Nel caso del Piano di Recupero il conteggio degli standards non può trovare applicazione per l'intero intervento, ma solamente per quella parte che ha certamente determinato, a causa dell'incremento di volumetria o superficie realizzato, un aumento dei pesi insediativi e quindi una carenza di dotazione di standards.
Allo stesso modo le modifiche di destinazione d'uso nei Piani Attuativi, quando comportano carenza di dotazione di standards nella zona, determinano, per la parte di competenza, l'applicazione di quanto sopracitato.
Solo tali mutamenti infatti giustificano l'assoggettamento dell'incremento edilizio all'obbligo della prevista cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, o della loro monetizzazione.

3.9 Tutti i Piani Attuativi dovranno seguire quanto espresso dalla L.R. n° 12/05. Per quanto attiene la documentazione e gli elaborati a corredo si dovranno seguire le indicazioni contenute nella delibera di G.R. n° 6/30267/Urb. del 25/07/97.
Tutti i Piani Attuativi devono essere corredati di apposita indagine geognostica e perizia geologica e geotecnica.
Tutti i Piani Attuativi sono completati con l'apposita convenzione così come indicato dall'art. 46 della Legge Regionale n. 12/05.

3.10 Ai sensi di legge nel caso di Piani Attuativi le opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei concessionari o lottizzanti, sia nel caso di intervento diretto che mediante contributo monetario.

3.11 In linea di massima le opere e le aree di urbanizzazione secondaria a scala urbana e territoriale sono a carico dell'Amministrazione Pubblica in base alle proprie competenze istituzionali. Per quelle a scala di Piano Attuativo l'Amministrazione può agire direttamente o tramite convenzione nel regolare i contributi pro-quota, sulla base di deliberazioni assunte nel quadro delle leggi vigenti.

3.12 Permesso di costruire

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire. In alternativa può essere inoltrato al Comune Denuncia di Inizio Attività ad eccezione degli interventi edificatori nelle aree a destinazione agricola.

La domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata dall'individuazione dell'area di pertinenza vincolata alla relativa edificazione, in modo da non poter più essere usata a fini edificatori.
L'asservimento di un'area ad una costruzione, in quanto fatto giuridico e non solo empirico, oltre a corrispondere ad una dato di fatto, ed a ricevere tale destinazione dal Piano di Governo del Territorio, va espressamente e concretamente denunciato dall'interessato all'atto della richiesta con la individuazione dell'area di pertinenza tramite elaborato grafico; questa andrà recepita in sede di rilascio dell'atto abilitativo con la notazione di una clausola apposta sulla documentazione rilasciata.

3.13 Denuncia di Inizio Attività

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente con esclusione degli interventi edificatori nuovi nelle aree destinate all'agricoltura.

Sono, altresì, realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività le varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Denunce di Inizio Attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Tutte le norme successive, se non direttamente espresso, sono relative ad entrambi gli atti abilitativi (permesso di costruire e denuncia di inizio attività) che sono per loro natura onerosi.
La loro eventuale gratuità dipende da una espressa normativa di legge.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata in tutti gli atti abilitativi al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni urbanistiche. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire al posto della denuncia di inizio attività.

3.14 Sono libere le attività di coltura agricola purchè non comportino rilevanti movimenti di terra, opere di demolizioni, alterazioni di corsi d'acqua ed abbattimento di alberi ad alto fusto, fatti salvi quelli oggetto di coltura a pioppeto o altre colture industriali da legno.

L'apposito "regolamento del verde" previsto nelle presenti regole detterà le modalità di abbattimento degli alberi di cui sopra, la loro sostituzione e le sanzioni relative.

3.15 Parere Commissione Edilizia (se viene istituita)

Con lo scopo di arrivare ad una gestione corretta del territorio, anche nei suoi aspetti ambientali e culturali, la Commissione Edilizia dovrà esprimere un parere (non vincolante) sulla qualità progettuale, valutando in particolare la qualità architettonica, estetica ed ambientale dei progetti in riferimento alla loro congruità o meno all'ambiente ed alla cultura dei luoghi, arrivando a suggerire, se il caso, soluzioni diverse.
La conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed ai regolamenti del Comune rientra invece nell'ambito delle funzioni della struttura tecnica comunale (Ufficio Tecnico).

3.16 Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.)

In armonia con la direttiva del Consiglio della Comunità Europea 337/85/CEE del 27 giugno 1985 ed in attuazione degli indirizzi di cui al D.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della L. 22 febbraio 1994, n. 146, concernente le disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale), la procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) è disciplinata dal Decreto Legislativo 152/2006 al Titolo III (allegato III e IV) ai quali si rimanda.
In tali allegati sono elencate le opere sottoposte a V.I.A.

3.17 Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)

Con l'art. 4 della Legge Regionale n. 12/2005 la Regione Lombardia ha introdotto la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani (V.A.S.) in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo recepita poi dallo Stato Italiano con Decreto Legislativo n. 152/2006 Titolo II e relativi allegati.

Con successiva circolare la Regione Lombardia ha indicato nella Regione e nelle Provincie le autorità competenti alla valutazione ambientale dei programma e piani.

3.18 Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte dei piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica sono:

a) illustrazione dei contenuti degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica;
e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenziali al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
f) possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto;

j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

3.19 Per verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente, i criteri da seguire sono i seguenti:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- natura trasfrontaliera degli effetti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessante);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
  - effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3.20 Opere pubbliche comunali e statali

La realizzazione delle opere pubbliche comunali e gli interventi pubblici del Comune non sono soggetti a nessun atto abilitativo, atteso che gli organi comunali, nel momento in cui approvano il progetto, assolvono anche al compito di controllare che l'opera sia conforme agli strumenti urbanistici, oltre che alle esigenze dell'igiene e dell'estetica.
Questo vale anche per le opere da eseguire da parte delle Amministrazioni dello Stato in quanto compete al Ministero accertare la congruità dell'opera con gli strumenti e le prescrizioni urbanistiche vigenti nel territorio comunale in cui essi ricadono.

L'atto abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edificio ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di abuso edilizio, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, informa immediatamente la Regione ed il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimento previsti dalla legge.

3.21 Costruzioni in precario – prefabbricati

Per costruzioni in precario si intendono tutte quelle il cui uso è legato ad una funzione temporaneamente breve. Sono esenti dall'obbligo di atto abilitativo solo se hanno intrinseche caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale e cioè destinate, fin dall' origine, a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo, a prescindere dai materiali usati e dal vincolo fisso o meno al terreno su cui insistono.
L'atto abilitativo è necessario per le costruzioni prefabbricate, sempre a prescindere dal sistema dell'ancoraggio al suolo, se destinate a soddisfare esigenze a carattere durevole.

3.22 Opere di presa acquedotti

Alla "zona di tutela assoluta", prevista dal Decreto Legislativo n. 152/99, art. 21 comma 2, avente un estensione di almeno 10 m di raggio dal pozzo, è attribuita la Classe 4 di fattibilità geologica, deve essere adeguatamente protetta con recinzioni e siepi di essenze tipiche ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

La "zona di rispetto", di raggio 200 m intorno al pozzo è inserita nella Classe 3 di fattibilità geologica.

Nella zona di rispetto l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 21, comma 3, punto 2, del citato Decreto Legislativo, tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.Lgs. 152/99, è subordinata all'esecuzione di indagine idrogeologica di dettaglio, secondo i criteri temporale o idrogeologico illustrati nella Deliberazione G.R. 27.6.96 n. 6/15137, "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque pubbliche sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. F, D.P.R. 17.5.88 N. 236)", che porti alla riperimetrazione di tali zone o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Per le fognature esistenti si adottano, dove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Il Comune ha la facoltà di chiedere all'A.S.L. la riduzione o l'eliminazione del rispetto di 200 metri.

Si vedano inoltre le norme geologiche (N.G.A.) e le tavole dello studio geologico del territorio comunale.

3.23 Accessi alle strade – passo carrabile

Si definiscono accessi le immissioni di una strada privata o di un'area privata su una strada di uso pubblico.

Fuori delimitazione del Centro Abitato ex art. 4 del Codice della Strada e nei casi previsti dall'art. 26 3° comma del Regolamento, la richiesta di un nuovo accesso è autorizzata con provvedimento dell'Ente proprietario della strada.

Nei Centri Abitati la richiesta di un nuovo accesso è rilasciata dal Comune previo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada, se diverso.

Nel caso di accessi nelle strade urbane l'apertura di un nuovo passo carrabile dovrà osservare le seguenti condizioni (art. 46 regolamento di esecuzione):

a) distanze 12 mt da intersezioni stradali;
b) accesso da un'area laterale idonea allo stanziamento od alla circolazione dei veicoli;
c) diversificare accesso pedonale dal carraio se c'è notevole traffico pedonale;
d) nel caso di diretto accesso alla proprietà laterale, il cancello va arretrato con lo scopo di consentire la sosta del veicolo in attesa dell'accesso fuori della carreggiata.

Per eventuali deroghe o casi speciali si rinvia al DPR 610 del 16.09.1996.

3.24 Sottotetti

Ai sensi della Legge Regionale n° 20/05 ed al fine di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti cioè dei volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Tale recupero è possibile solo nel caso in cui sussistano le presenti condizioni:

- sottotetti già esistenti al 31/12/2005 (od assentiti a tale data);
- edificio destinato in tutto o in parte (almeno il 25%) a residenza;
- edificio servito da tutte le urbanizzazioni primarie;

Il recupero dei sottotetti può avvenire solo a scopo residenziale e non sono ammesse successive modifiche nell'uso dei sottotetti recuperati nei dieci anni successivi all'agibilità.

Per essere recuperati i sottotetti devono avere una altezza media ponderale di mt 2,40, calcolato dividendo il volume della parte di sottotetto oltre i mt 1,50 di altezza per la superficie relativa.

Sulla base della Legge Regionale n° 20/05 sono ammesse le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde degli immobili interessati purchè sussistono le seguenti condizioni:

- vengono rispettati i limiti di altezza massimi degli edifici posti dallo strumento urbanistico vigente;
- le modificazioni delle altezze siano effettuate all'unico scopo di assicurare i parametri posti dall'art. 63, comma 6 della L.R. 12/05 ossia al fine di consentire il raggiungimento dell'altezza media ponderata, prevista dalla citata norma.

Parcheggi, oneri da versare al Comune, barriere architettoniche sono normate dagli articoli 63-64-65 della L.R. 12/05 così come integrata dalla L.R. n. 20 del 27/12/05.

3.25 Antenne – campi elettromagnetici (elettrosmog)

Nell'intento di salvaguardare l'ambiente e tutelare la salute della popolazione all'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza, anche ai sensi della Legge Regionale n° 11/2001, viene stabilito:

1) gli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisione (trasmettitori e ripetitori) e le stazioni radiobase per la telefonia mobile con densità di potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W, debbono obbligatoriamente collocarsi nelle aree individuate nella apposita cartografia prodotta dal Comune ai sensi dell'art. 4 commi 1 e 2 della legge Regionale n° 11/2001. (AREA 1 – AREA 2 – AREE TUTELATE).

2) Sono esclusi da ogni normativa restrittiva gli impianti con densità di potenza totale al connettore di antenna non superiore a 20 W utilizzati per soccorso, protezione civile e servizi pubblici. Sono ugualmente esclusi gli impianti ad uso amatoriale con densità di potenza fino a 5 W.

3) Gli impianti di cui al punto 1) debbono essere collocati nell'area classificata AREA 1, se con potenza fino a 1000 W, nell'AREA 2 se oltre i 1000 W. Dovranno comunque distare 250 m (se con potenza oltre 300 W fino a 1000 W) o 500 m (se oltre i 1000 W di potenza al connettore d'antenna), dalle aree tutelate (asili, edifici scolastici nonchè strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni). Preferibilmente andrebbero collocate nelle aree apposite individuate sulla cartografia di cui al punto 1) e scelte dall'Amministrazione Comunale.

4) Gli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisione e gli impianti radiobase per la telefonia mobile con una densità di potenza totale ai connettori di antenna inferiore a 300 W si possono collocare su tutto il territorio comunale, ma a cento metri dalle aree tutelate (scuole, ospedali, ecc...). Preferibilmente andrebbero collocate nelle aree apposite, individuate sulla cartografia di cui al punto 1) e scelte dall'Amministrazione Comunale.

5) Nel caso delle reti microcellulari di telecomunicazione (cellulari) cioè gli impianti formati da una rete di stazioni base aventi una densità di potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 4 W ed un'area di servizio per ogni singola stazione al massimo di 100 mt di raggio, non valgono norme limitative in quanto non richiedono alcuna regolamentazione urbanistica (L.R.n° 11/2001 art. 4 comma 7). Non vanno comunque collocate in corrispondenza delle aree tutelate

(asili, scuole, ospedali, carceri, parchi giochi, ecc...), da cui debbono distare almeno 75 mt.

6) L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenze superiori alle quattro ore situati:
   - entro 100 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
   - entro 250 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
   - entro 500 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

L'attivazione ed in alcuni casi l'esercizio di tutti gli impianti (compresi quelli previsti al punto 2), deve essere obbligatoriamente comunicata al Comune ed all'A.R.P.A. (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale) che verificheranno anche la correttezza della collocazione. In caso contrario il Comune può imporre una diversa localizzazione.
Indicazioni precise e la modulistica necessaria sono contenute nella Delibera Regionale 19.11.2001 n° 16.

Gli impianti fissi, in aggiunta alle norme sopracitate ed alle specifiche contenute nella Legge Regionale n° 11 del maggio 2001, faranno in modo che:
- tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale;
- dovrà essere mitigato per quanto possibile l'impatto visivo, eventualmente con piantumazioni od altre forme di cortina, anche valutando materiali e colori;
- l'installazione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico-ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici;
- gli impianti potranno essere collocati su edifici aventi particolare valore storico-artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori;
- dovrà essere inoltre sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e delle relative pertinenze, nonchè l'obbligo alla rimozione e ripristino dei luoghi a proprie spese, nel caso di dismissione dell'impianto.

Con apposita variante al P.R.G. nel marzo 2002 sono state indicate le aree di rispetto e quelle adatte alle antenne secondo quanto espresso dalla Legge Regionale n. 11/01. Le aree adatte sono quelle del rispetto al depuratore ed ai cimiteri, oltre alla discarica comunale.

3.26 Disciplina dei materiali di risulta in cantiere

I materiali di risulta provenienti dai cantieri possono essere liberamente utilizzati nello stesso cantiere. Solo nel caso di un riutilizzo fuori cantiere è necessaria una denuncia al Comune interessato dallo scavo e, nel caso di apporto superiore ai 30.000 mc, l'avvio di cava od impianto autorizzato.
La stessa Legge Regionale n°14 dell'8/8/1998 stabilisce inoltre che se il volume oltre i 30.000 mc è commercializzato, vanno pagati i diritti di estrazione.

Tutti i materiali provenienti da scavo che possono essere classificati secondo le categorie previste dalle norme sulle attività estrattive (sabbie, ghiaie, terre di scotico, ecc...) e le loro miscele, che provengano da escavazioni in ambiente urbano e purchè privi di elementi di origine antropica, non sono compresi nel campo di applicazione della norma sui rifiuti; il recupero delle restanti "rocce e terre di scavo" (ovvero di materiali inerti frammisti a rilevanti frazioni estranee, quali macerie, frammenti di manufatti, sostanze organiche, ...) può essere effettuato solo applicando quanto previsto dal D.M. 5.2.1998 come individuazione dei rifiuti non pericolosi sottoposti alle procedure semplificate di recupero ai sensi degli art. 31 e 33 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22".
Con il termine commercializzazione si intendono sia la vendita, sia il baratto con beni o la permuta con servizi, sia la cessione gratuita.

3.27 Parcheggi

I parcheggi si dividono in tre categorie:

1) parcheggi primari (privati) al servizio di edifici di nuova costruzione;
2) parcheggi primari (privati) al servizio di edifici già esistenti;
3) parcheggi pubblici (o di uso pubblico).

I parcheggi primari di nuovi edifici o di edifici già esistenti, ma solo per la parte pertinenziale all'edificio principale, e tutti i parcheggi pubblici (o di uso pubblico) sono considerati opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera f) della Legge 10/1977 e pertanto non concorrono al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

Mentre i parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89 hanno natura di opere di urbanizzazione primaria, i parcheggi pubblici (o di uso pubblico) sono da considerarsi standards urbanistici e, quindi, opere di urbanizzazione secondaria.

Il rapporto di pertinenza all'edificio principale è garantito da un atto unilaterale, impegnativo di per sè, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere o trascritto in passato nei registri immobiliari.
All'entrata in vigore della Legge 246 del 2005 gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari.

3.28 Parcheggi privati primari (nuovi edifici)

I parcheggi primari al servizio di edifici di nuova costruzione (privati) sono quelli al servizio esclusivo di tutti gli edifici nuovi residenziali e non. Vanno ricavati nelle aree di pertinenza e conteggiati nella misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione (art. 41/sixies Lex 1150/42).
Il riferimento di conto non è l'intera volumetria, ma la cubatura della sola unità immobiliare (abitazione, uffici, negozi, ...), con esclusione quindi dei servizi comuni, volumi tecnici, scantinati, ecc... Trattandosi per legge di "spazi per parcheggi", sono considerate sia le aree per sosta che quelle per la manovra e l'accesso.
Anche se aperti al pubblico, sono parcheggi comunque privati, non sono da cedere al Comune e non sono conteggiabili ai fini degli standards di Piano Attuativo.
Nella dizione "edifici nuovi" sono comprese le ricostruzioni, ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche.
Tale norma non si applica inoltre agli interventi di recupero edilizio ex art. 31 Lex 457/78 fino alla ristrutturazione compresa, salvo che si tratti di demolizione completa del fabbricato e la ricostruzione di uno nuovo (ristrutturazione globale).
Tali parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente ed anche in aree che non formino parte del lotto.

3.29 Parcheggi privati primari (edifici esistenti)

I parcheggi primari (privati) al servizio di edifici già esistenti possono essere realizzati nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonchè al piano terreno dei fabbricati, e posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato da rapporto di pertinenza, purchè nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.
Tali parcheggi sono soggetti a denuncia di inizio attività e non possono essere ceduti separatamente all'unità immobiliare se sono stati legati da vincolo pertinenziale alla stessa unità.
Non sono conteggiabili ai fini del computo degli standards di zona e non concorrono al conteggio del volume e della superficie coperta.

Ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, i parcheggi a servizio di fabbricati rientrano nel regime del Permesso di Costruire (sottoposti quindi al conteggio del volume e della superficie coperta), salvo il caso di parcheggi di pertinenza del sottosuolo su cui insiste il fabbricato.

In tal caso tali parcheggi devono:

- essere privati e realizzati nel sottosuolo;
- al servizio di edifici già esistenti;
- conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e dello strumento urbanistico vigente, anche come volume e superficie coperta;
- gratuiti solo nella caso ci sia un nesso di pertinenzialità con la singola unità immobiliare.

3.30 Parcheggi pubblici (o di uso pubblico)

I parcheggi pubblici (o di uso pubblico) sono quelli di uso collettivo e sono invece conteggiabili nel computo degli standards di zona. Nei Piani Attuativi Residenziali dovranno essere obbligatoriamente reperiti mq 3 per abitante teorico, insediato od insediabile, da destinare a parcheggi pubblici e da cedere al Comune (standards). Gli altri standards possono essere monetizzati.

Nei Piani Attuativi o comunque quando si prevedono nuovi insediamenti di altra funzione rispetto a quella residenziale, anche al di fuori della pianificazione attuativa, devono essere reperiti spazi per parcheggio ad uso pubblico nelle misure minime seguenti:

a) industria, artigianato, produttivo, ecc...:
   - 5% della SLP (metà del 10% da destinare a standards);

b) commerciale, direzionale, esposizioni, banche, ecc...;
   - 50% della SLP nelle zone C e D (metà del 100% da destinare a standards);
   - 37,5% della SLP nelle zone A/1, A/2, B/1 (metà del 75% da destinare a standards).

Tutte le aree a parcheggio computate come sopra andrebbero cedute al Comune in quanto standards. Il Comune ha comunque facoltà di scegliere tra l'acquisizione della proprietà oppure il semplice uso pubblico.

L'obbligatorietà di ricavare parcheggi decade nel caso di Piano di Recupero che non aumenti il peso insediativo e non determini cambio di destinazione d'uso oltre il 30% dell'esistente.

Se costruiti chiusi, come box o tettoie, non entrano nel computo del volume e della superficie coperta. Ovviamente sono esenti dal pagamento del contributo sugli oneri e sul costo di costruzione.

Per le attività commerciali valgono le apposite norme.

3.31 Chiusura logge porticati e balconi

La chiusura di logge, porticati e balconi comporta un aumento volumetrico e pertanto richiede il controllo delle capacità planovolumetriche del lotto su cui insiste il fabbricato.

3.32 Pianificazione del settore commerciale

Sulla base della indagine prevista dall'art. 30 del regolamento attuativo della Legge Regionale n° 14/1999 contenuta nella Relazione di Piano:

- è sempre consentita l'apertura, modifica od ampliamento degli esercizi di vicinato;
- non sono invece ammesse su tutto il territorio comunale grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D. Lgs n° 114/1998 e cioè oltre i mq 1.500 di superficie di vendita;
- sono infine consentite le medie strutture di vendita (tra 150 e 1.500 mq) sia nuove che ottenute dall'ampliamento od aggregazione dell'esistente a condizione che:
  a) siano dotate di parcheggi secondo la normativa vigente sugli standards;
  b) non sia vietata tale destinazione commerciale;
  c) rispettino le indicazioni e le precisazioni previste per ogni singolo ambito;
  d) l'area interessata dalla nuova struttura non risulti sottoposta a vincolo: storico-artistico o archeologico, paesaggistico, ecc.;
- non sono comunque ammesse nuove strutture di vendita od ampliamento dell'esistente in tutte le zone agricole, con esclusione di quelle eventualmente ammesse per gli operatori agricoli e sempre non superiori ai 150 mq di superficie di vendita;
- in tutti gli ambiti produttivi sono ammessi insediamenti commerciali fino a 600 mq di S.V., solo se relativi a prodotti dell'azienda o complementari ad essi;
- aggregati alle stazioni per carburanti sono possibili strutture commerciali di vendita fino a 150 mq di S.V.

3.33 Regolamentazione degli esercizi commerciali di vicinato

Gli esercizi di vicinato sono sempre e comunque consentiti.

Sono ammessi in tutti gli ambiti che prevedono tale destinazione d'uso, con l'avvertenza di inserirsi correttamente nell'ambiente e nell'edificato esistente, risolvere gli aspetti di viabilità e parcheggi e rispettare la tutela del patrimonio storico, artistico e paesistico.

Nel caso di nuovi insediamenti, modifiche od ampliamenti nel centro storico vanno assolutamente rispettate le apposite norme previste per tale ambito storico.

In tutte le altre zone va garantita la dotazione di standards pari al 100% della S.L.P. di cui la metà destinata a parcheggio, mentre negli ambiti caratterizzati da una edilizia consolidata la dotazione è ridotta al 50% di cui tutto a parcheggio.
Gli standards a parcheggio sono obbligatori, con esclusione degli ambiti storici dove possono essere tutti monetizzati.
È ammessa la facoltà di monetizzare le aree a standards non cedute obbligatoriamente al Comune, tramite una apposita convenzione.

3.34 Regolamentazione delle medie strutture di vendita ammesse

Le medie strutture di vendita (da 150 a 1.500 mq di superficie di vendita), là dove consentite, dovranno garantire:

- un buon livello di accessibilità e di disponibilità di spazi di sosta, anche in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- un serio contributo alla riqualificazione del tessuto urbano anche con misure di ciclopedonabilità.

Tutte le medie strutture di vendita sono subordinate ad apposita convenzione od atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standards previsti.
Gli standards previsti all'art. 4.30 sono aumentati rispettivamente al 110% per le medie strutture di vendita fino a 600 mq di superficie di vendita; oltre i 600 mq gli standards sono aumentati al 150% della superficie.
Mentre negli ambiti storici vanno rispettate le norme apposite negli ambiti consolidati tutti gli standards vanno ridotti alla metà.
È ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50% di aree a standards non cedute al Comune, il restante 50% va destinato a parcheggio, e deve essere obbligatoriamente realizzato.
Le medie strutture di vendita sono ammesse negli ambiti dove le rispettive regole prevedono tali destinazioni d'uso.
Al fine di favorire processi di riqualificazione della città è opportuno che gli insediamenti commerciali medi si caratterizzino come associazione di altre destinazioni d'uso o come centri commerciali e non luoghi monofunzionali. Tale indicazione è d'obbligo nel centro storico.
Si dovrà sempre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento.
A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno. Tali aspetti di qualità progettuale potranno essere opportunamente valutati dalla commissione edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.
Deve inoltre essere predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I posti auto devono essere prevalentemente

ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione generale di edifici isolati in un grande parcheggio.

3.35 Altre norme per il settore commerciale

Secondo quanto previsto dagli articoli 25 e 26 del regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere la determinazione sulle domande di cui all'art. 8 e 9 del D.Lgs 114/98.

Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio di un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'art. 2 della Legge 662/96 o dall'art. 26 della Legge 47/85.

Agli esercizi che hanno per oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'art. 38 ultimo comma del regolamento regionale.

Nei casi previsti dall'art. 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

3.36 Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, che ne modificano le caratteristiche acustiche, devono essere corredati da dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal DPCM del 5.12.1997 e dal Regolamento Comunale.

I progetti relativi a nuove costruzioni devono essere corredati da una valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui sopra.

Le richieste per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da parte di un tecnico competente in acustica ambientale.

Il regolamento locale d'igiene definisce le modalità operative di dettaglio per la verifica della conformità delle opere al progetto approvato.

3.37 Impatto e valutazione del clima acustico

Sulla base della legge quadro sull'inquinamento acustico n° 447 del 26.10.1995 art. 8 e della L.R. n° 13/2001 art. 5 è necessario produrre una documentazione di impatto acustico nel caso di realizzazione, potenziamento o modifica 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);
c) discoteche
d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
e) impianti sportivi e ricreativi;
f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

E' fatto obbligo di presentare una valutazione del clima-acustico delle aree interessate dalla realizzazione delle seguenti tipologie di interventi:

a) scuole e asili nido;
b) ospedali;
c) case di cura e di riposo;
d) parchi pubblici privati;
e) nuovi insediamenti residenziali, se prossimi alle opere incluse nell'elenco precedente.

La documentazione necessaria allo studio di impatto acustico ed alla valutazione del clima-acustico è definita, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n° 13/2001, dalla Regione stessa con apposito provvedimento.

3.38 Classificazione acustica del territorio comunale

Ai sensi di Legge il Comune provvede alla classificazione acustica di tutto il suo territorio e, sulla base del DPCM 14.11.1997, i valori limiti da rispettare nelle zone singole (classi/aree omogenee). La classificazione acustica serve al rispetto di tali limiti ed ad eventuali piani di risanamento acustico comunale per eliminarne le incongruenze.
La classificazione del territorio comunale è così articolata:

CLASSE I – aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc...

CLASSE II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

CLASSE III – aree tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV – aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie: le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V – aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI – aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

3.39 Cimitero per piccoli animali d'affezione

Nel caso si ponesse l'esigenza, l'Amministrazione Comunale individua con apposita variante un'area destinata a cimitero per piccoli animali d'affezione. Tale area viene circondata da una fascia di rispetto di 50 mt che assume in toto la caratteristica di fascia di rispetto cimiteriale inedificabile.
Il progetto di costruzione o di ampliamento deve essere preceduto da uno studio tecnico-geologico e sanitario dell'area e deve essere deliberato dal Consiglio Comunale per la dichiarazione di opera di pubblica utilità. In tal modo il Comune convenzionerà l'intervento concordandone, tramite regolamento, l'uso ed il costo per i cittadini.

La pratica edilizia è sottoposta a parere preventivo dell'ASL. L'area dovrà essere recintata ed approvvigionata di acqua potabile, luce e servizi igienici per il pubblico.
Dovrà infine essere prevista all'interno del cimitero una adeguata ed intensa piantumazione con alberi ad alto fusto per favorire la mineralizzazione dei corpi sepolti.

3.40 Attrezzature e servizi

Il Piano dei Servizi, oltre a valutare l'insieme delle attrezzature esistenti al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti.

Dotazione dei servizi negli ambiti di trasformazione:

* ambiti residenziali — minimo 18 mq/abit
  di cui obbligatori mq 3 per parcheggio
* ambiti produttivi — minimo 10% sup. territoriale
  obbligatori a parcheggio
* ambiti commerciali, direzionali, terziari ecc. — minimo 30% sup. territoriale
  di cui obbligatori il 75% a parcheggio

Dotazione dei servizi negli ambiti del tessuto urbano consolidato:

* ambiti residenziali (oltre la ristrutturazione)
  1 mq ogni 10 mc obbligatori a parcheggio
* ambiti produttivi (oltre la ristrutturazione)
  La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del dieci per cento della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività; tutta obbligatoria a parcheggio.
* La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli esercizi di vicinato previsti. Per le medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita gli standards corrispondono al 100% della SLP, al 120% se superiori ai 600 mq di SV.
  Di tali aree almeno la metà deve, di norma essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Fatte salve le quantità definite come obbligatorie, gli altri standards possono essere monetizzati secondo l'art. 46 comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005.

3.41 L'Amministrazione Comunale, promuovendo l'apposita variante, può modificare un comparto di tessuto urbano consolidato in un comparto sottoposto a trasformazione urbanistica.
Tale variante va adeguatamente motivata e va controllato il passaggio dalla perequazione tipologica a quella urbanistica, così come definito nel capitolo 12.

3.42 Opere igienico sanitarie

Le opere igienico sanitarie (fognature, collettamento, depurazione, tubazioni ecc.), in ragione delle condizioni di vulnerabilità idrogeologica verificate nel territorio comunale, dovranno essere documentate con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, come previsto dal D.M. 12.12.85 "Norme tecniche relative alle tubazioni".
La relazione documenterà le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e geoetecniche dei terreni interessati dalle tubazioni, anche documentate con indagini geognostiche specifiche, prevederà le difese da attuare per proteggere le tubazioni dall'ingressione d'acqua superficiale e di falda, dalle correnti vaganti, ecc…
La relazione analizzerà compiutamente, le interrelazioni tra acque di superficie e di falda al fine di proteggere queste da inquinamenti e sversamenti e valuterà le condizioni di sicurezza (profondità massima senza armature e casseri, ecc.) da prescrivere per gli scavi.

3.43 Norme geologiche di attuazione (N.G.A.)

Vengono qui riportate le N.G.A. che non hanno trovato posto in regole specifiche. Per completamento si rimanda all'apposito studio geologico del territorio comunale.

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

<u>Sottoclasse 2a e 2b</u>

Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Qualora si realizzino edifici significativi, si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico.
La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato

l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggottamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.

Sottoclasse 3b: aree a vulnerabilità elevata

In questa sottosclasse la relazione geologica dovrà definire la posizione locale della falda superficiale, le sue escursioni stagionali e le eventuali condizioni locali di semiartesianità, dovute alla presenza di livelli semipermeabili. La relazione geologica dovrà, esplicitamente, definire l'incidenza della falda sulle fondazioni e sulla costruzione di progetto, così da evitare ingressione di acqua nei vespai e nei sottoservizi.

La relazione geologica dovrà essere documentata con sondaggi geognostici eseguiti anche con escavatore meccanico, da valutazioni sull'addensamento dei terreni, anche con misure di campagna, ad esempio vano test e poket penetrometer e con indagine geognostica, che, a seconda dell'importanza dell'intervento di progetto, sarà costituita da un congruo numero di prove penetrometriche statiche.

ART. 4 – MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO

4.1 Gli interventi edilizi possibili sono raggruppati nei seguenti tipi:

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (tipologica, complessiva).

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- sopralzo;
- ampliamento;
- demolizione.

Interventi di nuova edificazione:

- nuova costruzione (lettera e) comma 1 art. 27 L.R. 12/2005).

Altri interventi:

- ristrutturazione urbanistica;
- modifica della destinazione d'uso;
- sostituzione funzionale d'uso (senza opere).

4.2 Le opere edili possono interessare sia le singole unità immobiliari (gli alloggi, in caso di edilizia residenziale, i manufatti costituenti catastalmente una unità immobiliare negli altri casi) sia l'intera costruzione.

Deve comunque farsi presente che opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo ed ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate e denunziate separatamente, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità. Così, non è ammissibile presentare la domanda su opere minori e, separatamente, chiedere il Permesso di Costruire per l'apertura di una o più finestre o per la realizzazione di altri interventi esterni, funzionali o, comunque, contestuali a dette opere: è necessario, in questa ipotesi, chiedere un unico atto autorizzativo per la ristrutturazione edilizia. Così pure non possono essere denunciate opere minori, con successive relazioni, quelle intese a realizzare un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente.

Non può essere infine denunziato un intervento in sè “neutro”, ma che, di fatto, prelude ad un mutamento di destinazione d’uso ed è da questo seguito.

4.3 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli 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 anche con l’impiego di materiali diversi purchè compatibili con le norme ed i regolamenti comunali e purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o alla tipologia dell’edificio.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l’adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell’organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Con riferimento alle installazioni produttive, gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli intesi ad assicurare la funzionalità dell’impianto ed il suo adeguamento tecnologico; semprechè tale intervento, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.
Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione, e più in generale, di infrastrutture:
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica, ovvero effetti inquinanti;
- essere comunque in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie coperta e scoperta ecc...

Le sostituzioni delle finiture esterne degli edifici, comprese le pavimentazioni degli spazi aperti, dovranno avvenire unicamente con materiali aventi le medesime caratteristiche dei materiali preesistenti e comunque senza alterare i caratteri estetici ed architettonici dell’edificio.

- SCHEDA -

MANUTENZIONE ORDINARIA

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

A. FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)*	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: - pulitura delle facciate; - riparazione di balconi e terrazzi; - riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere; - ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; - riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura; - rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.
B. ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto)*	Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali. Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato. Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
C. MURATURE PERIMETRALI **TAMPONAMENTI** **APERTURE ESTERNE**	Nessuna.
D. TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE	L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchia, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.
E. FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)*	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Riparazione, sostituzione ed adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)*	Le opere necessarie a mantenere in efficienza ed ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

4.4 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni alla tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, nè modifica delle destinazioni d'uso.
Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.
Sono inoltre compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità o l'aggregazione di due o più unità in una sola.
Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, commerciale ed agricola, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Nel caso di edifici appartenenti al tessuto edilizio di antica formazione gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui al presente comma, non possono alterare il volume e la superficie delle singole unità immobiliari e la sagoma dell'edificio in ogni sua parte, fatto salvo il caso di eliminazioni di superfetazioni recenti aventi carattere precario. I materiali, e finiture, i colori delle facciate dovranno tendere a ripristinare l'aspetto originario dell'edificio nell'ambito delle caratteristiche ambientali e tradizionali. Non potranno essere modificati i materiali costruttivi dei serramenti, i sistemi di chiusura esterna delle finestre e delle porte, se non per ripristinare le soluzioni originali. Il materiale di copertura dei tetti a falde sarà limitato ai coppi. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

- SCHEDA -

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

A. FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)*	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
B. ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto)*	Consolidamento, rinnovamento r sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente od economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
C. MURATURE PERIMETRALI **TAMPONAMENTI** **APERTURE ESTERNE**	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante modifica di parte limitate delle aperture.
D. TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisori tra uno o più unità immobiliari.
E. FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)*	Riparazione e sostituzione.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)*	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

4.5 Restauro

Il restauro comprende gli interventi rivolti a conservare 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 consentono destinazioni d'uso con esse 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tramite detti interventi si deve conseguire la valorizzazione dei caratteri architettonici-decorativi, il ripristino di parti alterate, la eliminazione di aggiunte degradanti, il consolidamento delle strutture dell'edificio (es. fondazioni, coperture), il miglioramento delle condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche, allo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza ad idonee condizioni di igiene e salubrità.

Il restauro quindi comprende: la conservazione della scatola muraria originale; il consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali, con materiali originali; il mantenimento delle quote orizzontali esistenti o il recupero di quelle originali se documentate; il manto di copertura in coppi; la conservazione della distribuzione verticale principale; il mantenimento degli elementi distributivi significativi; il recupero e il restauro degli elementi architettonici e decorativi; la collocazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto dei criteri di cui sopra.

Il restauro non comporta per sua natura aumento delle superfici di calpestio, può altrimenti ammettere il cambio di destinazione d'uso e la sostituzione funzionale d'uso qualora esso sia compatibile con gli strumenti e la normativa urbanistica vigente, oltre che con il carattere storico-architettonico dell'opera.

4.6 Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazione d'uso con essi compatibili.
Sono da considerarsi interventi di questo tipo quelli tendenti alla conservazione strutturale e formale dei caratteri architettonici dell'opera interessata nonché al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di eventuali superfetazioni non conformi al carattere storico della costruzione. Gli interventi di risanamento conservativo hanno

la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio anche nel contesto dell'ambiente urbano e, in particolare, per quanto riguarda gli edifici del centro storico, nell'ambito delle caratteristiche peculiari di questo.

Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente, senza alterazioni sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristinarle nelle forme originali.

Il risanamento conservativo può comportare, ove previsto dallo strumento urbanistico e compatibilmente con i caratteri dell'organismo edilizio e dell'ambiente, mutamenti della destinazione d'uso.

Il risanamento conservativo quindi comprende: la conservazione della scatola muraria originale; i ripristino delle fronti con conferma e/o recupero delle aperture; il manto di copertura in coppi; il recupero e il restauro degli elementi decorativi; la collocazione di nuovi servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.
Il risanamento conservativo non comporta per sua natura aumento di superfici di calpestio, ad esclusione dell'eventuale recupero del sottotetto.

Nell'intento di chiarire e semplificare l'individuazione degli interventi di risanamento conservativo si stabilisce che sono tali quelli che, intervenendo sull'esistente, si caratterizzano contemporaneamente per:

- non aumentare la superficie complessiva (Sc) (salvo il sottotetto);
- mantenere lo stesso ingombro volumetrico;
- procedere al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo anche degli elementi costitutivi dell'edificio nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali.

Nel caso di crolli in corso d'opera che interessino parti sostanziali delle strutture, sulla base di puntuale sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco valuterà se le caratteristiche dell'intervento, dopo il crollo, assumono l'aspetto di una ristrutturazione (onerosa) o meno.

- SCHEDA –

RISANAMENTO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)*	Rifacimento, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
B. ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto)*	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, né modifiche delle quote d'imposta e di colmo delle coperture, salvo limitatissime modifiche per raggiungere valori di legge.
C. MURATURE PERIMETRALI **TAMPONAMENTI** **APERTURE ESTERNE**	Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto di caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.
D. TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE	Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)*	Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesso con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)*	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

4.7 **Ristrutturazione edilizia** (tipologica, complessiva)

La ristrutturazione riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Conseguentemente la ristrutturazione edilizia può investire in modo anche totale strutture orizzontali e verticali dell'edificio, dal caso dell'abbattimento completo di tutte le strutture interne e portanti, fino alla demolizione e la conseguente ricostruzione dell'edificio. La ristrutturazione consente anche la modifica della destinazione d'uso.

La ristrutturazione edilizia è articolata in due categorie: la ristrutturazione tipologica e quella complessiva.

La ristrutturazione edilizia tipologica consiste in un intervento edilizio di ripristino tipologico fedele, costituito cioè dalla riproposizione di un organismo edilizio nel rispetto di una preesistenza vincolante. Per sua natura deve mantenere il volume preesistente, essere ricostruita nello stesso posto, con la stessa sagoma e le stesse caratteristiche architettoniche e morfologiche del bene demolito.
La ristrutturazione edilizia complessiva è quella realizzata tramite la demolizione e ricostruzione parziale o totale di un manufatto diverso da quello originario, con o senza trasposizione di volumi nel rispetto della volumetria totale preesistente.

- SCHEDA -

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TIPOLOGICA

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)*	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
B. ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto)*	Consolidamento, rinnovamento e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
C. MURATURE PERIMETRALI **TAMPONAMENTI** **APERTURE ESTERNE**	Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
D. TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
E. FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)*	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)*	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

4.8 Ristrutturazione urbanistica

La ristrutturazione urbanistica riguarda gli interventi rivolti a sostituire il tessuto edilizio o urbanistico esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.9 Demolizioni

Il proprietario che intende demolire deve presentare un progetto di ripristino delle aree risultanti dalla demolizione, che non sia in contrasto con quanto previsto dalla strumentazione urbanistica.
La demolizione con ricostruzione prevede la riedificazione dell'edificio o parte di esso e rientra nel caso della ristrutturazione edilizia. In ogni caso la demolizione deve essere debitamente autorizzata.
L'abbattimento non autorizzato di volumi edificati non legittima il demolitore alla ricostruzione. Non è consentito invocare in tempi successivi la preesistenza della costruzione demolita, ai fini di una nuova costruzione secondo la precedente volumetria.

Nel caso di ordinanza di demolizione del Sindaco (o di altra autorità competente) urgente ed indifferibile, l'interessato deve presentare entro trenta giorni dalla notifica il progetto di ripristino dell'area o quello del nuovo edificio che si intende costruire al posto di quello demolito. Scaduto tale termine non sarà più possibile utilizzare la volumetria precedente.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono sempre soggette ad atto autorizzativo. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

4.10 Nuove costruzioni, ampliamenti e sopralzi

Per nuove costruzioni si intendono interventi tesi ad occupare aree precedentemente libere da processi edificatori o rese tali da interventi di demolizione permessi dagli strumenti urbanistici.
Sono intesi come nuove costruzioni anche gli ampliamenti, le sopraelevazioni, gli accessori, i box non contemplati nei tipi di intervento previsti precedentemente.

Sono inoltre considerati nuova costruzione:

- 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 successivamente:
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricestrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulettes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

4.11 Gli immobili individuati sulle tavole di progetto (Piano delle Regole Tav. C/5 "Individuazione Ambiti" scala 1/2000) come meritevoli di particolare attenzione progettuale per il loro intrinseco valore storico ed architettonico (nel rispetto delle modalità di intervento urbanistico previsto dalle presenti regole ed a prescindere dalla loro collocazione) possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione tipologica.

Per gli edifici individuati dalla presente norma, nel rispetto delle altezze dei locali dei rapporti aeroilluminanti, il Comune, ottenuto il parere del servizio n. 1/ASL, può concedere deroga alle misure del regolamento purchè in presenza di garanzie igieniche o soluzioni tecniche equivalenti a quelle di norma.

4.12 Barriere architettoniche

Sulla base delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali, in particolare la L.R. n° 6/1989 con allegate prescrizioni tecniche, su tutto il territorio comunale dovrà essere garantita l'assenza di limiti all'esercizio motorio, sensoriale e /o psichico di tutti i cittadini.

Pertanto la realizzazione e le modifiche delle strutture e delle costruzioni devono perseguire la compatibilità dell'ambiente costruito con la variabilità delle esigenze dei

cittadini; a tal fine devono essere adottati criteri progettuali e di controllo rispondenti alle diverse esigenze degli utenti e adattabili ai possibili aumenti delle esigenze stesse.

In relazione a ciò, la progettazione e le modalità di esecuzione delle opere edilizie debbono essere preordinate specificatamente alla realizzazione della compatibilità dell'ambiente costruito e consentire l'installazione di manufatti, apparecchiature e dispositivi tecnologici idonei ad assicurare detta compatibilità rispetto alle diverse esigenze degli utenti.
Dette norme si applicano a tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone.

4.13 In particolare la normativa riguarda:

a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
b) gli edifici di uso residenziale abitativo;
c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché attività commerciali e del settore terziario;
d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché i parcheggi;
e) i mezzi di trasporto pubblico di persone;
f) le strutture e gli impianti fissi connessi all'esercizio dei trasporti pubblici di persone;
g) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni ed interni alle costruzioni;
h) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti.

4.14 Progettazione e risparmio energetico (requisiti cogenti ed obbligatori)

I vari regolamenti (edilizio, d'igiene, ecc…) stabiliscono già a priori i parametri che assicurano una qualità minima indispensabile per tutte le opere edilizie. Possono essere invece volontariamente applicate ulteriori prescrizioni tecniche, per una qualità energetica aggiuntiva al prodotto edilizio.
Per la verità una seria progettazione bioclimatica presupporrebbe l'analisi del sito (clima igrometrico e precipitazioni, disponibilità di risorse rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, campi elettromagnetici ecc…) e su tali dati andrebbero valutate le modifiche sui fattori ambientali (aria, acqua, suolo e sottosuolo, verde, risorse storico-culturali) determinati dal nuovo manufatto edilizio durante la sua costruzione e la sua vita.

Nell'attuale situazione legislativa si da per scontato che l'osservanza delle norme regolamentari e di legge, oltre alla prassi consolidata del costruire nelle nostre zone, rispetti mediamente le caratteristiche del sito. Pertanto ulteriori elementi e requisiti, successivamente elencati e volontariamente accettati, saranno premiati dall'Amministrazione Comunale con incentivi di volume, anche ai sensi del comma 5 art. 11 L.R. n. 12/2005.

L'introduzione di nuove normative coincidenti con gli elementi elencati nella regola successiva, rendendoli obbligatori, cancellano gli stessi dall'elenco dei requisiti volontari e quindi non concorrono al punteggio.

4.15 Incentivi al risparmio energetico degli edifici (requisiti volontari)

Per poter accedere al "bonus" di superficie (+ 5% con esclusione dei nuclei di antica formazione) da applicare agli indici previsti, dal Piano di Governo del Territorio, è necessario realizzare nuovi edifici od una ristrutturazione totale dell'edificio che prevedano in progetto almeno cinque dei seguenti obiettivi di miglioramento energetico (nel caso un obiettivo preveda vari interventi ne basta uno solo tra quelli previsti nel singolo intervento, oltre gli altri quattro).

Obiettivo	**Descrizione intervento**
Miglioramento prestazioni energetiche involucro	Valori minimi di trasmittanza delle strutture dell'involucro (pareti esterne e basamenti su pilotis 0,35 W/m^2 K, basamenti su terreno o cantine 0,50 W/m^2 K, coperture piane o a falde 0,3 W/m^2 K, pareti e solette verso ambienti interni non riscaldati 0,7 W/m^2 K, serramenti 2,3 W/m^2 K.
Impiego di fonti energetiche rinnovabili (solo per i casi esclusi dal D.Lgs 192/2005)	Installazione di impianti solari termici per la produzione dell'acqua calda sanitaria dimensionati per una integrazione annua del fabbisogno energetico non inferiore al 50% Installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Installazione di componenti bioclimatici (serre bioclimatiche, muri trombe, sistemi a guadagno diretto, ecc.); l'aumento di volumetria determinato dall'installazione di questi componenti, comprese le serre bioclimatiche, non rientra nel computo della volumetria Ricorso ad energia rinnovabili mediante cogenerazione, sistemi centralizzati di climatizzazione a contabilizzazione industriale, pompe di calore, sistemi solari attivi e passivi, ventilazione naturale, soleggiamento invernale, orientamento ed inerzia termica dell'edificio. Bilancio dei flussi energetici ed uscenti dall'edificio con valori migliorati del 30% rispetto alle vigenti norme di legge
Miglioramento del comfort estivo	Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
Contenimento consumi acqua potabile	Sistema di contabilizzazione dei consumi, utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione. Adozione di sistemi che consentono l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. L'azzeramento del bilancio idrico all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio, con lo scopo di ridurre al minimo l'apporto di acqua di pioggia in fognatura, con accorgimenti tecnici e naturali finalizzati ad un suo recupero integrale, assicurando così la riduzione del consumo di acqua potabile.
Miglioramento efficienza impianti termici	Caldaie a condensazione, sistemi di regolazione termica individuale (es. valvole termostatiche), sistemi di contabilizzazione individuale del calore. Sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti).

Miglioramento efficienza impianti elettrici	Installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc…)
Miglioramento impatto ambientale	Isolamento acustico degli ambienti e rispetto all'esterno, con la riduzione dei fenomeni di riverberazione, eco e risonanza interni.
Obiettivi sociali	Realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista Realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura Previsione di una quota pari al 20% degli alloggi da assegnare in locazione per almeno 10 anni. Previsione di una quota pari al 20% della superficie residenziale realizzata da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata Contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento.

4.16 La pratica edilizia dovrà pertanto essere corredata da una relazione asseverata da un professionista abilitato che descriva i punti sopraelencati, esplicitando logiche e criteri adottati.

La relazione conterrà pertanto i bilanci relativi all'utilizzo delle risorse individuando i limiti massimi di consumo, secondo le indicazioni che seguono:

1. Energia: bilancio dei flussi energetici ed uscenti dall'edificio;
2. Acqua: bilancio del consumo dell'acqua contenente la percentuale dell'utilizzo dell'acqua piovana (filtrata naturalmente o depurata), la percentuale di acque grigie recuperate, i consumi di acqua potabile, il volume di acque grigie da mandare in fogna;
3. Aria: valutazione delle concentrazioni degli inquinanti noti ed indicazioni dello scostamento dai valori limite, sia per l'aria esterna, sia per l'aria interna;
4. Materiali: bilancio dei costi energetico-ambientali per l'estrazione, la lavorazione, il trasporto, la posa in opera, l'uso e la dismissione; percentuale di materiali riciclati; percentuale di materiali riciclabili; materiali che possono contenere radon;
5. Paesaggio: bilancio ecologico contenente la valutazione degli assetti territoriali (morfologia, idrologia, ambiti di esondazioni, visuali paesaggistiche), la percentuale di copertura vegetale, il bilancio dei trasporti per l'accesso, il bilancio della biodiversità.

La relazione conterrà anche indicazioni relative alla periodicità degli interventi di manutenzione che faranno riferimento non solo ai singoli elementi, ma anche ai componenti intesi come aggregazione di elementi.

4.17 Rendimento energetico degli edifici

Con il D.Lgs n. 192/2005 l'Italia ha recepito la direttiva europea 2002/91/CE dove vengono definiti i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici.

Tale decreto si applica:

- **integralmente**: nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni complete degli involucri degli edifici con sup. utile lorda > 1000 mq, nelle demolizioni e ricostruzioni di edifici > 1000 mq;
- **ampliamenti**: superiori al 20% dell'esistente;
- ed inoltre nei casi di **ristrutturazione** in edifici < 1000 mq nelle manutenzioni straordinarie, nelle sostituzioni di impianti esistenti.

L'attuazione di tale decreto viene determinato da appositi decreti applicativi, a cui si rimanda.

4.18 Tipologie commerciali di carattere intercomunale

In sede di valutazione della previsione insediativa di tipologie commerciali aventi un interesse provinciale e intercomunale, andranno valutati i seguenti aspetti di ordine qualitativo, contenuti in una relazione di compatibilità a cura del Comune interessato all'insediamento:

- coerenza dell'insediamento con la programmazione urbanistico territoriale di carattere regionale, provinciale e intercomunale (piani d'area);
- compatibilità ambientale dell'insediamento;
- stato dell'offerta commerciale, con particolare riferimento alla presenza di grandi e medie strutture di vendita nei Comuni dell'ACI interessata;
- collocazione dell'insediamento sulla viabilità ed effetti generati sull'organizzazione della stessa e sulla relativa capacità di tenuta;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area/immobile (libera, degradata, da riqualificare, ecc.) ed all'intervento edilizio proposto (nuova costruzione, ristrutturazione, recupero, ecc.);
- grado di integrazione dell'insediamento con altre funzioni di tipo urbano (residenza, direzionale, produttivo, ecc.) e territoriale di carattere regionale, provinciale e intercomunale (piani d'area);
- collocazione dell'insediamento nell'ambito di un programma comunale o sovracomunale di portata strategica;
- eventuale qualità progettuale dell'insediamento e del comparto.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO FUNZIONALE

5.1 Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione od il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.

La definizione dell'uso di un edificio è ancorato quindi alla tipologia strutturale dell'immobile quale individuata nell'atto abilitativo rilasciato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Solo ove non esistessero tali atti, si fa riferimento alle classificazioni catastali oppure ad un atto notorio.

In mancanza di ogni riferimento documentato si considera l'attività in atto.

In caso di assenza di attività in atto, e di ogni altro attestato, si fa comunque riferimento all'ultima esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono elencate per singole categorie ai fini di una loro ammissibilità o compatibilità reciproche.

5.2 Funzioni Primarie (uso produttivo agricolo)

Categoria funzionale a):	attività agricola senza allevamenti;
categoria funzionale b):	abitazioni rurali, strettamente connesse a tali attività;
categoria funzionale c):	attività di trasformazione di prodotto agricoli;
categoria funzionale d):	attività di trasformazione dei prodotti di allevamento;
categoria funzionale e):	attività di allevamento del bestiame;
categoria funzionale f):	attività specializzate: serre, orticultura, floricoltura;
categoria funzionale g):	attività artigianali di servizio all'attività agricola fino a una S.L.P. complessiva di mq 200 con l'abitazione nel limite massimo di 110 mq di superficie utile abitabile (S.u.a.), da ricavarsi in edifici esistenti (sia l'attività che l'abitazione).

5.3 Funzioni Secondarie (uso produttivo industria/artigianato)

Categoria funzionale a):	attività artigianali di produzione, con SLP fino ad un massimo di mq 200;
categoria funzionale b):	attività artigianali di produzione o di servizio con oltre mq 200 di SLP, ed industria purchè non inquinanti (ai sensi della legge) e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o, per altro verso, pericolosi; servizi di magazzino, purchè non comportanti deposito e manipolazione di materiale come sopra;

categoria funzionale c): attività come sopra, richiedenti eccezione rispetto alle caratteristiche sopraindicate, anche insalubri fatte salve le prescrizioni di legge;

categoria funzionale d): servizi industriali e per l'agricoltura come agenzie doganali, autotrasporti, borse mercato e fiere merci, centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici consortili o privati, di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, rimesse per il nolo di macchinari agricoli ed industriali;

categoria funzionale e): spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;

categoria funzionale f): spacci di vendita al dettaglio (fino a 150 mq di SV) effettuata direttamente dal produttore in ambienti tipologicamente assimilabili a magazzini/capannoni purchè direttamente legati e gestiti dalla ditta produttrice (spacci aziendali).

5.4 Funzioni Terziarie (uso commerciale-direzionale)

Categoria funzionale a): commercio al dettaglio tradizionale di vicinato ed attività paracommerciali erogatrici di servizi al pubblico in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio "tradizionale", con superficie di vendita non superiore a mq 150 per punto di vendita o simile;

categoria funzionale b): commercio al dettaglio "tradizionale" e "organizzato" ed attività paracommerciali con superficie di vendita compresa tra 150 e 400 mq per punto di vendita o simile nel settore alimentare e fino a 1.000 mq negli altri settori; servizi di magazzino, purchè non comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e, comunque, pericolosi, con SLP sino a 1.000 mq;

categoria funzionale c): commercio al dettaglio "tradizionale" ed "organizzato" ed attività paracommerciali con superficie di vendita compresa tra 400 mq e 1.500 mq in tutti i settori per punto di vendita o simile; servizi di magazzino, purchè non comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e, comunque, pericolosi, con SLP oltre 1.000 mq;

categoria funzionale d): attività professionali o, comunque, terziarie e, pertanto, anche finanziarie e direzionali, senza limitazione di SLP; ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali oltre i 200 mq di SLP;

categoria funzionale e): pubblici esercizi, bar, ristoranti, trattorie, alberghi ecc..;

categoria funzionale f): servizi per il tempo libero (come teatri, cinematografi);

categoria funzionale g): grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso oltre i 1.500 mq di superficie di vendita;

categoria funzionale h): discoteche, pub, ritrovi diurni e notturni.

5.5 Funzione Residenziale

Categoria funzionale a): abitazione, accessori ed attrezzature di servizio alle abitazioni;

categoria funzionale b): nuovo artigianato di servizio con SLP non superiore a 200 mq;

categoria funzionale c): attività professionali e, comunque, terziarie con SLP non superiore a mq 150; ritrovi ed uffici di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali con SLP non superiore a mq 200;

categoria funzionale d): servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle);

categoria funzionale e): autorimesse private/pubbliche e simili.

5.6 Servizi pubblici o di interesse pubblico

Categoria funzionale a): servizi per l'assistenza alla infanzia e la istruzione obbligatoria (come asili nido, scuole materne, elementari e medie);

categoria funzionale b): servizi di interesse comune ivi compresi uffici da destinare ad enti pubblici e parapubblici;

categoria funzionale c): servizi ed esercizi per il culto;

categoria funzionale d): servizio pubblico di parcheggio (o di uso pubblico, purchè convenzionato almeno al 75%) per il parcheggio degli automezzi;

categoria funzionale e): servizi per l'istruzione superiore;

categoria funzionale f): servizi per la salute (come presidi, consultori, dispensari e simili;

categoria funzionale g): parco attrezzato con impianti sportivi all'aperto;
categoria funzionale h): servizi di spettacoli sportivi, scoperti o coperti e relative infrastrutture;
categoria funzionale i): servizi per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
categoria funzionale l): spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
categoria funzionale m): infrastrutture tecnologiche di interesse comune; rimesse per mezzi pubblici.;

5.7 Il P.G.T. stabilisce per l'intero territorio comunale le destinazioni d'uso PRINCIPALI, quelle COMPATIBILI e quelle ESCLUSE.

Si considerano PRINCIPALI le destinazioni d'uso qualificanti che il P.G.T. conferma (in quanto prevalenti nello stato di fatto o da incentivare) ovvero propone, sia per le aree da riqualificare, rispetto allo stato di fatto, che per quelle di espansione.

Si considerano COMPATIBILI le destinazioni d'uso che, considerate complementari con la destinazione principale, oppure integrative ed accessorie della medesima perché ne sono integrazione e la rendono possibile, possono essere oggetto di puntuali valutazioni da parte del Comune, al fine di evitare che, per particolari circostanze, possano determinarsi contrasti con la stessa destinazione d'uso PRINCIPALE.

Si considerano ESCLUSE quelle destinazioni d'uso che darebbero luogo a contrasti ed incompatibilità non sanabili né risolvibili. Non sono pertanto ammessi tutti gli usi non esplicitamente menzionati.

Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra.

5.8 Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore del P.G.T., risultassero in contrasto con quelle esistenti essendo classificate come escluse, cioè né principali né compatibili, devono essere ritenute "ad esaurimento" e, quindi, sono vietati ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione comunque intenda fare ricorso per favorire o imporne l'allontanamento.

5.9 Qualora le difformità siano limitate all'aspetto dell'inquinamento, ne potrà essere consentita la sopravvivenza quando siano installati impianti che assicurino stabilmente il rispetto dell'igiene dell'ambiente e della cultura del luogo, oltre che ovviamente le norme previste dal T.U. leggi sanitarie per le lavorazioni insalubri.

Qualora invece le difformità siano limitate a scarti volumetrici o superficiali rispetto alle soglie di SLP (superficie lorda di pavimento) o di V (volume) o di SC (superficie coperta) potrà essere ammesso una tantum un ampliamento fino al 40 % dell'esistente a condizione di non superare del 50% le soglie medesime.
Tale facoltà potrà essere utilizzata solo entro due anni dall'approvazione definitiva del P.G.T..

5.10 Modifica della destinazione d'uso

Gli strumenti di pianificazione consentono per ogni singola area od edificio una pluralità di funzioni sia principali che compatibili, con esclusione di quelle non espressamente elencate che vanno intese come escluse.
La cessione o realizzazione di standards, (oltre agli eventuali oneri concessori), è necessaria nei casi di opere comportanti trasformazioni nell'uso dell'immobile o dell'area tali da determinare carenza nella dotazione di standards, rispetto alle previsioni degli strumenti di pianificazione nell'area dell'intervento.

Quando l'intervento prospetta opere congiuntamente a variazioni d'uso senza determinare carenza nella dotazione di standards, si ha un mutamento d'uso.
Compatibilmente con la dimensione dell'intervento e le sue specificità edilizie, i mutamenti previsti non determinano diversi regimi urbanistico-contributivi, mantengono cioè le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici.

Tutti i mutamenti d'uso con opere edili seguono formalmente la relativa pratica edilizia e quindi il provvedimento comunale è unico e determinato dal tipo di opere che si vogliono eseguire.

La Legge Regionale n. 12/2005 all'art. 53 stabilisce le sanzioni da applicare nel caso in cui non si eseguano in modo conforme le modifiche d'uso con o senza opere.

5.11 Sostituzione funzionale d'uso (senza opere)

La sostituzione funzionale d'uso va intesa nei casi in cui si realizza una modifica nell'uso di un immobile senza una sua trasformazione strutturale e fisica, ma solo funzionale. Deve naturalmente essere conforme alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria.

È necessaria una comunicazione preventiva al Comune nel solo caso in cui si tratti di interventi superiori a 150 mq di superficie. Tutte le aree e gli edifici da adibire al commercio oltre gli esercizi di vicinato comportano comunque un fabbisogno di

standards e pertanto le relative modifiche nell'uso determinano anche una variazione nel fabbisogno di standards.

Nel caso in cui la sostituzione funzionale d'uso (senza opere) determini una variazione negli standards della zona tale da creare una carenza degli stessi oltre i 10 mq, è comunque necessaria la comunicazione in Comune e la cessione (o monetizzazione) degli standards urbanistici venuti a mancare.

5.12 Variazione al fabbisogno di standards

Gli atti di pianificazione territoriali sono stati dimensionati in modo tale da dotare ogni parte della comunità di una quantità di standards ed attrezzature tali da soddisfare per il territorio consolidato e di futura urbanizzazione un fabbisogno predeterminato.
Tali previsioni possono essere messe in crisi da interventi che modificano significativamente le destinazioni d'uso di un singolo ambito del territorio comunale sia che sia un immobile che un'area.
Questi interventi, quando sono urbanisticamente rilevanti, cioè con opere comportanti trasformazioni strutturali e nell'uso dell'immobile tali da determinare carenze di standards, richiedono la cessione degli standards (anche monetizzati) invocati dall'intervento.
Ai sensi dell'art. 51 comma 2 L.R. 12/2005 la carenza di standards si configura quando il conteggio tra gli standards concretamente realizzati nel passato e quelli definiti dal nuovo intervento determinano un saldo attivo. E quella sarà la quantità da cedere al Comune.
Nel caso di eliminazione di una destinazione esistente, esclusa dalle norme dell'area, il conteggio degli standards precedenti è comunque pari a zero.
Non si avrà carenza di standards se l'intervento richiede complessivamente meno di 10 mq a standards.
Non è ammessa restituzione alcuna se il saldo di cui sopra è negativo.
Il conteggio degli standards avviene sulla base degli indici previsti dal Piano dei Servizi di cui art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005.

5.13 Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'Amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area di acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sedi di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO **CON OPERE**

IN AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TIPOLOGIA LAVORI	**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO (*)**	**ONERI CONCESSORI**	**STANDARDS URBANISTICI**
Manutenzione ordinaria	Comunicazione al Comune	Non dovuti	Dovuti (o monetizzati se previsto) se la modifica crea carenza di standards oltre 10 mq, assolti tramite atto unilaterale d'obbligo o convenzione con il Comune Sono comunque previsti come obblighi nel caso della destinazione commerciale
Manutenzione straordinaria	Permesso di Costruire (**)	Non dovuti	
Restauro e risanamento conservativo	Permesso di Costruire (**)	Non dovuti	
Ristrutturazione (anche demolizione e ricostruzione tipologica)	Permesso di Costruire (**)	Contributo su oneri: differenza tra prima e dopo l'intervento Contributo sul costo: percentuale sull'effettivo costo dell'intervento	
Demolizione con ricostruzione non tipologica	Permesso di costruire convenzionato	Contributo su oneri: parificato ad un nuovo intervento Contributo sul costo: percentuale sul costo dell'edificio	
Ristrutturazione Urbanistica	Piano di Recupero		

(*) Nel caso di vincolo va ottenuto prima il relativo nulla-osta.

(**) Con esclusione degli interventi in aree destinate all'agricoltura il Permesso di Costruire può essere sostituito con una Denuncia di Inizio Attività.

SOSTITUZIONE FUNZIONALE D'USO SENZA OPERE

IPOTESI	PROCEDURA	ONERI	STANDARDS URBANISTICI
SLP < 150 mq	Nulla (*)	--	--
SLP > 150mq	Comunicazione preventiva al Comune (*)	--	Solo se crea carenza di standards oltre 10 mq (con atto unilaterale d'obbligo)
Commercio con SLP > 150mq	Comunicazione al Comune con atto unilaterale d'obbligo (*)	--	Comunque dovuti (o monetizzati se ammesso)

(*) Va sempre richiesto il nulla-osta preventivo se l'edificio è vincolato.

La procedura si attua tramite semplice comunicazione preventiva al Comune.

MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO **CON OPERE**

NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

E NEGLI INSEDIAMENTI AGRICOLI ISOLATI DI VALORE STORICO

TIPOLOGIA LAVORI	PROVVEDIMENTO ABILITATIVO	ONERI CONCESSORI	STANDARDS URBANISTICI	STRUMENTAZIONE ATTUATIVA
Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria	Comunicazione Permesso di Costruire (**)	NO	Dovuti (o monetizzati se previsto) se la modifica crea carenza di standards oltre 10 mq, assolti tramite atto unilaterale d'obbligo o convenzione. Sono comunque previsti come obblighi nel caso della destinazione commerciale	NO
Restauro e risanamento conservativo senza alterazioni	Permesso di Costruire (**)	NO		NO
Ristrutturazione tipologica senza alterazioni	Permesso di Costruire (**)	Oneri dovuti dalla pratica edilizia		NO
Restauro e risanamento conservativo con alterazioni	Permesso di Costruire convenzionato	NO		Permesso di costruire convenzionato
Ristrutturazione globale con alterazioni	Permesso di Costruire convenzionato	Oneri dovuti dalla pratica edilizia		Permesso di costruire convenzionato
Ristrutturazione urbanistica demolizione senza ricostruzione	Piano di Recupero	Oneri dovuti dalla pratica edilizia		Piano di Recupero

Se l'edificio non è vincolato o non ricade in nessuna norma di attenzione progettuale.

(**) Con esclusione degli interventi nelle aree a destinazione agricola il Permesso di Costruire può essere sostituito con Denuncia di Inizio Attività.

ART. 6 – NORME EDILIZIE A CARATTERE GENERALE

6.1 Box, autorimesse e pertinenze

In tutti gli ambiti del Piano, con esclusione dei nuclei di antica formazione dove senza Piano Attuativo si possono solo ricavare in volumi esistenti, è ammessa la nuova costruzione di box, autorimesse e pertinenze.

Box, autorimesse e pertinenze possono essere costruite anche a confine purchè non eccedano l'altezza interna di cm 240 all'intradosso, non superino i cm 300 come quota più alta e vengano edificati preferibilmente in aderenza ad edifici preesistenti.
Box, autorimesse e pertinenze concorrono sempre ai conteggi planovolumetrici di zona, entrano cioè nel conto del volume e della superficie coperta, se non diversamente specificato.

Sono altresì soggette ad atto abilitativo, purchè conformi alle norme e non sottoposte ai vincoli del D.Lgs n. 42/2002, le altre opere costituenti pertinenze al servizio di edifici già esistenti.

La trasformazione di un parcheggio scoperto in una autorimessa o box è assimilata ad una nuova costruzione.

E' in ogni caso vietata la costruzione di accessori e pertinenze attraverso elementi prefabbricati in lamiera o con materiale precario di recupero.

6.2 Recinzioni

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse recinzioni in contrasto con l'ambiente e le tradizioni del luogo.
Tutte le recinzioni nuove o ricostruite verso gli spazi pubblici non possono superare l'altezza di mt 2,00 e dovranno essere realizzate aperte per almeno 1/3.
La recinzione di un'area non richiede nessun atto autorizzativo in quanto costituisce pertinenza al servizio di un immobile già esistente oltre a non comportare una immodificabile alterazione dello stato dei luoghi. E' sufficiente la comunicazione al Comune.
Nelle corti rurali storicamente costruite come uno spazio collettivo unitario, è vietato qualsiasi tipo di recinzione che ne modifichi le caratteristiche.

6.3 Vetrine

La sostituzione di una vetrina non costituisce opera edilizia vera e propria, per cui non è necessario alcun permesso. Solo nei casi in cui vengano interessate partiture esterne con opere murarie, va presentata la pratica edilizia ai competenti Uffici Comunali

Nei nuclei di antica formazione la collocazione o la sostituzione di vetrine richiede comunque un atto abilitativo, a prescindere dalla esecuzione di opere murarie, in quanto influisce sui caratteri storici ed architettonici della zona interessata. Vanno pertanto rispettate, là dove applicabili, le prescrizioni previste per i nuclei storici (regola 7.5).

Su tutto il resto del territorio comunale l'apertura di una nuova vetrina richiede l'atto abilitativo del Comune.

6.4 Antenne televisive, paraboliche e per radioamatori

Le antenne devono essere centralizzate e non possono essere installate sui balconi e terrazze prospicienti strade e spazi pubblici.

Nei nuclei di antica formazione è necessario il rilascio di atto abilitativo dal Comune.

6.5 Cabine di trasformazione

L'atto abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, anche in deroga alle distanze previste dalla strumentazione urbanistica, con altezza massima fuori terra non superiore a m 8,50, salvo casi imposti da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione della Amministrazione Comunale. Eventuali costruzioni attigue mantengono invece l'obbligo alle distanze previste dalle norme.

6.6 Impianti di depurazione

La scelta della località di installazione dell'impianto di depurazione deve essere effettuata tra le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e

rispondere ai seguenti requisiti previsti nella delibera interministeriale del 21.02.1977 e decreto legge n° 152 dell'11/05/99:

a) fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità per abitati, residenziali e commerciali di mt 100;
b) compatibilità con i venti dominanti;
c) inserimento ambientale corretto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza della fascia minima non può essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc…

6.7 Stazioni di rifornimento carburanti

Il programma regionale di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (D.C.R. VII/1137 del 15.12.04 e la Legge Regionale n. 24 del 5.10/04) indica con precisione le definizioni del caso, le modifiche agli impianti esistenti non soggette ad autorizzazione e quelle soggette.

L'installazione e l'esercizio di impianti sono attività liberamente esercitate sulla base di atto abilitativo. Questo è subordinato esclusivamente alla verifica della conformità alle disposizioni del Piano di Governo del Territorio ed in particolare al Piano Comunale di Localizzazione degli impianti di distribuzione (art. 6 L.R. n. 23/04), alle prescrizioni fiscali ed a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, nonché alle norme di indirizzo programmatico della Regione.

Le autorizzazioni relative a nuovi impianti sono decise dal Comune secondo le procedure e previa istruttoria secondo quanto previsto dall'allegato A alla D. Giunta Regionale n. 7/20635 dell'11.02.05.
Nuovi impianti o trasferimento non sono ammessi nelle zone sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali o monumentali.

Non possono essere autorizzati nuovi impianti nelle zone di incompatibilità previste dalla Legge, dai relativi regolamenti e da quelle individuate come incompatibili dal P.G.T. dal Piano delle Regole del Comune e dal Piano Comunale di Localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Se l'impianto esistente si trova in condizioni di incompatibilità, deve adeguarsi. In caso contrario il Comune revoca l'autorizzazione.

Nuovi impianti dovranno collocarsi a 1500 mt da quelli esistenti, sia entro che fuori dal centro abitato (così come definito dal nuovo codice della strada) e dovranno rispettare una superficie minima di mq 1800 tutta praticabile dagli utenti, al netto di aree destinate a parcheggio.

Oltre ai requisiti dimensionali e qualitativi previsti dalla normativa regionale si devono rispettare le seguenti ulteriori indicazioni:

- nel rispetto della strumentazione urbanistica nella localizzazione degli impianti secondo l'apposito Piano Comunale previsto dall'art. 6 della L.R. n. 24/04;
- la possibilità di adeguare gli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 6 comma 3 della stessa legge, al di fuori delle aree vincolate e dei centri storici;
- non sono ammesse abitazioni;
- locali ed attrezzature per i servizi all'auto ed all'automobilista sono ammessi in edifici ad un piano con obbligatori servizi igienici di uso pubblico senza barriere architettoniche;
- sono inoltre possibili locali in edifici ad un piano per attività commerciale, costruiti sempre oltre la fascia di rispetto stradale, con superficie di vendita pari agli esercizi di vicinato (150 mq di SV).

Per gli impianti a GPL e metano si rimanda all'art. 9 della Legge Regionale n. 24/2004.

Le procedure amministrative per l'installazione di nuovi impianti, a chiusura e l'ammodernamento di quelli esistenti sono elencate dalla Delibera di Giunta Regionale n. 7/20635 dell'11.02.2005.

L'installazione e la ristrutturazione degli impianti ad uso privato sono normate dalla stessa Delibera.

Non sono comunque ammessi tali tipi di impianti nel tessuto urbano consolidato e nelle zone con vincolo paesaggistico, ambientale o monumentale.

6.8 Giacimenti idro-carburi

La costruzione di piazzali per la ricerca e lo sfruttamento di giacimenti di idrocarburi sono vincolati alla presentazione di apposito progetto ed alla richiesta di atto abilitativo. Tali interventi possono essere realizzati ad una distanza superiore a mt 200 dalla delimitazione del tessuto urbano consolidato. Al termine delle operazioni di ricerca o di sfruttamento l'area dovrà essere riportata allo stato iniziale.

6.9 Rilevati di terra

Su tutto il territorio comunale non sono consentite tipologie residenziali che prevedono rilevati di terra (come montagnole d'accesso) che superino mt 0,80 dal piano di marciapiede con 7% di pertinenza del piano inclinato di accesso.

6.10 Idoneità paesistico-ambientale per gli allevamenti ittici

1. Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati ad ospitare impianti di allevamento ittico per i quali l'attività di acquacoltura soddisfa le condizioni di cui al comma 1., art. 2 della L. 102/92 e che riescono a rispondere in modo completo ad almeno 4 dei seguenti criteri ed in modo soddisfacente ai 2 rimanenti:
   a. siano preferibilmente localizzati in zone perifluviali, nel caso devono essere modellati, sia per quanto attiene allo sviluppo planimetrico delle rive che in riferimento alle sezioni di scavo, in modo da ricostruire la morfologia di un tronco abbandonato del fiume adiacente;
   b. prevedano l'impianto di un bosco autoctono nell'intorno delle sue sponde quale intervento compensativo del loro impatto sull'ambiente; tale bosco dovrà avere una superficie vegetata almeno pari a quella dello specchio d'acqua.
   c. il rapporto tra peso vivo del pesce allevato e volume idrico medio del bacino non sia superiore ad una tonnellata di pesce d'allevamento ogni 70.000 mc di acqua. Tale valore può essere aumentato fino ad un massimo di una tonnellata di pesce ogni 10.000 mc di acqua nel caso in cui vengano adottati impianti che utilizzano tecniche avanzate di allevamento;
   d. prevedano l'allevamento del pesce in gabbie galleggianti allo scopo di evitare involontarie immissioni di specie ittiche non autoctone nell'ambiente;
   e. prevedano, sul fondale sottostante le vasche galleggianti, un impianto di raccolta delle acque contenente i cataboliti del pesce ed i residui di mangime, il quale avvii tali acque ad un adeguato impianto di depurazione artificiale;
   f. prevedano un impianto di monitoraggio in continuo della qualità delle sue acque; qualora esso segnali il superamento di soglie parametriche determinate, oppure indichi una significativa variazione delle condizioni idrometriche dello specchio d'acqua, l'attività dell'allevamento dovrà essere sospesa, con l'asportazione dal bacino di animali ed attrezzature.
2. Si ritengano idonei all'autorizzazione i bacini idrici di nuova escavazione ed alimentati da falda idrica destinati ad ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva che:
   a. sono realizzati nell'ambito di un'azienda agrituristica;

b. prevedano una superficie congruente con i regolamenti di settore ed una profondità che determini un tirante d'acqua medio superiore a 3 ;
c. prevedano, quale intervento compensativo del loro impatto sull'ambiente, l'impianto di un bosco autoctono, nell'ambito dell'azienda, con una superficie pari almeno a quella dello specchio d'acqua da realizzare.

6.11 Cantine e seminterrati

Per le particolari condizioni orografiche ed idrografiche del territorio in alcune zone (indicate sulle tavole dello studio geologico) sono vietate cantine e seminterrati che presentano un piano di calpestio a meno di un metro dalla massima escursione della falda (si vedano le norme di fattibilità ricavate dallo stesso studio geologico del territorio).

6.12 Fasce di salvaguardia del Piano di Viabilità Provinciale

Le fasce di salvaguardia previste dal Piano Provinciale della Viabilità e riportate sulle tavole del P.G.T. sono da ritenersi "ORIENTATIVE e NON PRESCRITTIVE".

PARTE SECONDA

GESTIONE DEL TERRITORIO

ART. 7 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

7.1 Nuclei storici di antica formazione

Ogni intervento nei nuclei storici è subordinato all'esigenza di tutelarne e valorizzarne i caratteri storici, artistici, architettonici, ambientali e d'uso. Per questo gli interventi edilizi dovranno proteggerne e ripristinare, là dove scomparsi, i caratteri originali di cui sopra.

Per tali motivi deve essere allegata ad ogni intervento, con esclusione della manutenzione ordinaria, una apposita "scheda dell'edificio", predisposta dagli uffici comunali e debitamente compilata dal tecnico progettista, recante informazioni sugli elementi di pregio architettonico, artistico e decorativo.

La scheda costituisce elemento istruttorio ed assume rilevanza accertativa e probatoria al momento della presentazione di ciascun progetto edilizio.

7.2 Con la sola comunicazione al Comune sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, a condizione che si rispettino le indicazioni e gli elementi elencati al punto 7.5.

7.3 Sono ammessi tramite atto abilitativo gli interventi di consolidamento, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia tipologica, che non diano luogo ad aumento delle volumetrie e delle superfici, alterazione delle caratteristiche architettoniche, cambiamento di destinazione d'uso degli edifici con creazione di carenza di standards o l'uso di nuovi materiali o colori difformi da quelli originari e diversi dagli elementi elencati al punto 7.5 caratterizzanti il nucleo.

Sono inoltre ammesse opere di adeguamento igienico e tecnologico, solo per la residenza e purchè non si superi il 5% del volume esistente, dimostrando l'impossibilità ad una diversa ed adeguata soluzione.

Tale deroga è ammessa per il solo edificio a destinazione residenziale che necessita l'adeguamento.

Questo adeguamento non può comunque riguardare i fronti-strada delle case a cortina.

7.4 Sono subordinati invece al rilascio del permesso di costruire con allegata convenzione gli interventi di:

- ristrutturazione globale;
- ristrutturazione edilizia tipologica, restauro e risanamento conservativo comportanti modifiche come aumento di volume e superficie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche, modifica di destinazione d'uso che determina carenza di standards, nuovi materiali, così come esclusi alla regola 7.5.

Sono infine subordinati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero gli interventi di:

- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- inseriti in aree con l'obbligo di Piano di Recupero.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è possibile solo con Piano di Recupero, e solo se riguarda edifici o parti di essi che risultino in contrasto con le caratteristiche ambientali e culturali della zona storica. Sulle aree di risulta della demolizione si applica la normativa sugli spazi aperti delle presenti regole (regola 7.11).

7.5 Al fine di perfezionare e finalizzare una maggiore tutela del patrimonio edilizio di valore ambientale, **in attesa di uno specifico studio ed una normativa più dettagliata**, per gli interventi nei nuclei storici di antica formazione vengono prescritte le seguenti norme morfologiche che vanno applicate sia nel caso di nuovi interventi che nelle ristrutturazioni. Per gli interventi più leggeri l'Ufficio Tecnico valuterà quali e quanto di tali norme vanno suggerite al richiedente.

Tetti. Le coperture dovranno essere realizzate o confermate a falde piane con pendenza massima del 33% e manto di copertura in "coppi a canale" tradizionali, utilizzando dove possibile il materiale originale. È ammesso l'uso di sottocoppo, colorato se il manto di coppi è posato a singolo. Nelle coperture non potranno essere realizzate nuove aperture salvo quelle necessarie alla manutenzione del manto (un lucernario per ogni falda al massimo). Non sono ammesse quindi terrazze nello sviluppo di falda e modificazione delle pendenze, prominenti scossaline, abbaini nuovi, timpani. Abbaini esistenti e comignoli, anche nuovi, dovranno essere di foggia tradizionale o riportati ad essa.

Gronde. Sono vietate misure e materiali non appropriati al fabbricato ed al contesto. Non potranno pertanto aggettare più di 60 cm dal filo facciate, dovranno essere realizzate in legno o rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. Le gronde delle falde sui timpani non dovranno superare i 10 cm. I canali

di gronda ed i pluviali, come le scossaline, che non dovranno superare i cm 20 di parte visibile, dovranno essere in rame. I pluviali discendenti dovranno tramutarsi in ghisa a mt 2,50 dal marciapiede oppure conglobati alla muratura stessa.

Aperture e serramenti. Sono da confermare o realizzare aperture (portoni, porte, finestre) nella tradizione e proporzioni del luogo, compreso il filo di impostazione del serramento, rispetto allo spessore murario. Si prescrive l'uso del legno tinteggiato opaco coprente e nel caso di finestra e/o porte-finestre in forma a due ante con montante centrale e quattro specchiature. I serramenti esterni saranno dello stesso materiale e tinteggiatura, in forma di doppia anta piena (antoni) o con gelosie (persiane tradizionali).
Sono vietati i serramenti metallici, l'uso di legnami esotici, vetri altamente riflettenti e serramenti avvolgibili (tapparelle).
Non sono ammesse ante o simili a piano terra, ma solo inferriate arretrate rispetto il filo muro od eventualmente scuri interni.
Con lo stesso materiale e tinteggiatura ed in forma di doghe orizzontali dovranno essere realizzati i portoni e portoncini la cui larghezza (portoni e luce dei negozi) non potrà superare la distanza tra due finestre successive.
I serramenti delle vetrine possono essere finite solo con davanzali e soglie esterne in cotto o pietra, purchè non lucida e di disegno semplice. I contorni e spigoli vanno finiti con l'intonaco, non sono quindi ammesse le cornici di altro materiale né tinteggiate in modo diverso
Non sono inoltre ammesse tettoie di qualsiasi tipo sopra gli ingressi e le altre aperture.

Elementi stilistici. Vanno tassativamente mantenuti e/o recuperati gli elementi distintivi che caratterizzano l'edificio (icone, modanature di sottogronda, cornici alle aperture, meridiane di facciata, affreschi, decorazioni, elementi decorativi in cemento, ecc…)

Intonaci e facciate. Per i rivestimenti esterni è fatto obbligo usare solo l'intonaco civile liscio, senza rilievi, graffiature, strollature eccessive. Sono ammesse zoccolature non più alte di cm 80 dal marciapiede e solo ad intonaco strollato. Sono quindi vietati piastrellature, pietre naturali e marmi. L'esistenza di rivestimenti di facciata non congrui con le caratteristiche e le tradizioni del luogo comporta la loro asportazione. Per le tinte vanno usate tonalità adeguate che riprendono quelle preesistenti, dove documentate. Non sono ammessi nuovi balconi od altri corpi aggettanti.

Recinzioni e pavimentazioni esterne. Sono vietate nuove recinzioni, in particolare nelle corti rurali storicamente costituite. Nella conferma di quelle esistenti vanno sostituiti i manufatti prefabbricati in cemento o simili senza alterarne la quota. In genere va preferita la soluzione di minor impatto visivo e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere.

Poiché le pavimentazioni esterne costituiscono l'elemento di connotazione materia del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi, non è ammessa l'eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche anche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura. Va quindi ripristinato lo stato dei luoghi e, nelle situazioni già degradate, il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

Giardini e verde urbano. Poiché il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, nel caso di alto valore (monumento naturale) dell'albero si richiede una attenzione conservativa assoluta (dendrochirurgia, restauro, rivitalizzazione) utilizzando esperti botanici. Nel caso invece di necessari abbattimenti, vanno sostituiti con esemplari della stessa specie, nel rispetto dei disegni originari del giardino (mappe, catasto, documenti storici) ed impiegando esemplari (con dimensioni quanto più possibile vicino a quelli abbattuti, con un'altezza minima di tre metri nel caso di alberi di grosse dimensioni). Tale normativa vale anche per i viali presenti nel tessuto urbano. Non sono ammesse modifiche alcune nel disegno dei giardini storici, dove deve prevalere la manutenzione ed il restauro conservativo.

Cartellonistica ed insegne. La crescente domanda di comunicazione commerciale comporta grossi problemi di impatto e disordine visivo con una presenza invasiva di immagini non coordinate. Sono quindi ammesse solo scritte a carattere informativo, di dimensioni contenute che non interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente circostante.
Dovrà pertanto essere rispettata la loro corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle visuali importanti, dei coni ottici, degli edifici monumentali. Dimensioni e colori non debbono inoltre alterare la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente circostante.

Barriere architettoniche. In ottemperanza al dettame legislativo tutti gli interventi dovranno prevedere accorgimenti tecnici atti ad assimilare idonea accessibilità alle parti comuni ed alle singole unità immobiliari poste anche ai piani superiori. Gli accorgimenti di cui sopra potranno essere attivati, anche nel caso di soluzioni alternative e sostitutive a quelle di legge, solo quando non alterino i caratteri architettonici od artistici degli immobili.

Ascensori e montacarichi. La realizzazione di ascensori e montacarichi negli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle modalità di intervento a cui il singolo edificio è assoggettato, senza alterare il profilo altimetrico delle coperture.

Qualora l'intervento edilizio preveda 'abolizione o il ridimensionamento di una scala, purchè priva di caratteri di pregio tipologico, gli ascensori ed i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.
Nel caso in cui le caratteristiche architettoniche, decorative e distributive dell'edificio non consentano l'ubicazione dell'ascensore nell'ambito del volume esistente, la sua localizzazione e realizzazione potrà rientrare in un Piano di Recupero, secondo le procedure previste.

Nuovi edifici. Ogni operazione di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle preesistenze ambientali nel cui ambito l'edificio si colloca.
L'inserimento nell'ambiente dei nuovi manufatti non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici della edilizia della città antica, ma potrà realizzarsi seguendo nuovi processi tecnologici, pur nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e sulla base dell'organizzazione fondiaria originaria.
In ogni caso è obbligatorio l'inserimento a cortina sui fronti stradali, dei nuovi edifici, qualora questa risulti essere la caratteristica dell'isolato entro cui essi si collocano.

Autorimesse private. È consentita la realizzazione di autorimesse private, in eventuale adeguamento alle quantità fissate dalla legge, con le limitazioni di cui ai successivi capoversi.
Negli edifici inseriti nei nuclei di antica formazione è esclusa la realizzazione di autorimesse private allorché essa comporti la creazione di nuovi volumi o nuove aperture nei fronti della strada là dove possibile va fatto comunque salvo l'obbligo di conservazione degli elementi di pregio rilevati e localizzati dalle "schede dell'edificio".
Negli spazi aperti la realizzazione di autorimesse interrate è consentita a condizione che risulti comunque assicurata dopo l'intervento la fruibilità degli spazi suddetti, restituiti al livello preesistente; in tal caso l'accesso alle autorimesse dovrà avvenire con le modalità consentite dalle vigenti disposizioni in materia.
Non è invece mai ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee in presenza di spazi alberati o quando ciò comporti alterazioni a cavedi o cortili interni agli edifici.

7.6 Nel caso di edifici rustici esistenti, presenti nei nuclei di antica formazione e che possono essere recuperati alla residenza o ad un uso accessorio alla residenza (portico, box, ricovero attrezzi, ecc…), il criterio di intervento deve riprodurre i materiali originali laddove questi siano irrimediabilmente deteriorati, mentre per il tamponamento delle aperture e la formazione di nuove partiture di facciata è prescritto l'uso di materiali così come descritto precedentemente.

L'intervento sui rustici, purchè siano già idonei come dimensione alla funzione residenziale, non è considerato come cambiamento della destinazione d'uso, o aumento del volume o superficie esistente, se adibiti a pertinenze residenziali o ad ampliamento di alloggi esistenti.

7.7 I Piani di Recupero ed i permessi di costruire convenzionati previsti al precedete punto 7.4, nel caso contemplino aumenti, demolizioni, nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazione ecc…, dovranno rispettare i seguenti indici:

- per le operazioni di risanamento e le altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse su lotti liberi, la densità fondiaria complessiva dell'intervento non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona, valutata in 3,8 mc/mq.

7.8 L'altezza degli edifici non potrà in ogni caso superare quella degli edifici contigui per i quali ne sia prevista la tutela e conservazione; il volume consentito sarà inoltre definito dalle altezze e dagli allineamenti degli edifici contigui e dovrà essere specificato nelle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione attuativa.

7.9 In caso non siano rispettate le altezze interne dei locali ed i rapporti aeroilluminanti negli edifici esistenti, il Sindaco, ottenuto il parere conforme dal servizio n° 1/ASL, può concedere deroga alle misure del regolamento, purchè in presenza di garanzie igieniche o soluzioni tecniche equivalenti a quelle di norma.

7.10 Non possono essere diminuite le superfici scoperte attualmente gestite a verde, non pavimentate o pavimentate con pavimentazioni permeabili.

Tali superfici non devono in ogni caso essere inferiori al 10% delle aree scoperte di ogni singola pertinenza che superano i 100 mq complessivi.

Detta superficie minima può essere raggiunta anche con impianti di vasocoltura o idrocoltura anche a piani diversi da quello terreno ("verde pensile").

Gi alberi di alto fusto corrispondono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 15 mq per ogni esemplare e le topie arredate con rampicanti con la metà della loro reale superficie.

Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati.

Il loro eventuale abbattimento potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) ed andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi.

7.11 All'interno dei nuclei storici di antica formazione gli spazi rimasti liberi perché destinati, per tradizione, ad usi urbani e/o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici, pubblici e privati, dovranno essere conservati e valorizzati.

Le aree risultanti da demolizione di edifici di cui non è prevista la ricostruzione saranno destinate a spazi verdi o pavimentati, privati o pubblici.

La conservazione ed il recupero degli spazi aperti di cui ai precedenti capoversi avviene secondo le seguenti categorie:

a) spazi privati pavimentati: sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano parte integrante dell'organizzazione del manufatto edilizio. Per essi è prescritta la conservazione sia funzionale che dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni e soprastrutture di epoca recente.

   È inoltre prescritto il mantenimento ed il ripristino della pavimentazione originaria in materiali tradizionali, mattonato ed acciottolato, litoidi e laterizi, o comunque coerenti con l'epoca del manufatto.

   Per le case a corte, tale vincolo è esteso alle pavimentazioni dell'androne e del portico.

   È sempre vietata la messa in opera di manti di conglomerato cementizio o bituminoso. Ammessi gli autobloccanti antichizzati.

b) spazi privati ad orto e giardino: individuano tutti gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio.

   È costituito vincolo di mantenimento degli spazi ad orto o giardino alberato.

   Al loro interno sono ammessi solo interventi di restauro conservativo dei manufatti esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali, stradelli).

c) zone a verde pubblico attrezzato: sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi aperti, attrezzature di gioco per ragazzi; è altresì consentita la realizzazione di chioschi e bar di superficie utile non superiore a 10 mq, mediante la messa in opera di strutture facilmente amovibili.

d) spazi aperti di valore storico ed ambientale: individuano un sistema di verde pubblico di particolare pregio per i peculiari caratteri naturalistici e per il valore storico e formale assunto nel tempo.

   Al loro interno è vietato ogni inserimento di nuovi manufatti, ad esclusione delle piccole strutture per l'utilizzo del verde, sono invece consentite le opere di restauro degli elementi storici esistenti (muri di cinta, portali di accesso,

cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali e stradelli) nonché il mantenimento ed eventuale ripristino delle alberature presenti.

7.12 Gli interventi nei nuclei storici di antica formazione comportano sempre la possibilità di effettuazione di verifiche in corso d'opera.

Qualora, nel corso di lavori, emergano gli elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione o valorizzazione possa essere pregiudicata dall'intervento, il Dirigente dell'Ufficio competente potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di una variante al progetto che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera e la cui documentazione verrà inserita nell'apposita "scheda dell'edificio".

Analogamente il titolare dell'intervento, qualora si verifichino le circostanze suindicate, procederà, sulla base di una variante opportunamente documentata, alla modifica del progetto precedentemente presentato.

7.13 Nucleo rurale storico

L'ambito comprende parti dell'abitato esistente dove, per le caratteristiche del nostro territorio, sono presenti generalmente edifici rurali (cascine) tipologicamente interessanti, con o senza attività agricola in atto. I fabbricati inseriti in tali zone devono trovarsi, per essere considerati rurali, nelle condizioni previste dall'art. 9 comma 3 D. L. 557/93 convertito nella Legge 133 del 26.02.1994 e successive modifiche ed integrazioni. Sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 Lex 457/78 e sottoposte nella loro interezza al Piano di Recupero.

Date le caratteristiche dell'area il Piano di Recupero ha la funzione prioritaria di coordinare il passaggio dall'attività agricola alla funzione residenziale. L'approvazione del Piano di Recupero fa decadere comunque le condizioni di ruralità sopraccitate.

7.14 Sono consentiti solo gli interventi edilizi così come indicato nei nuclei di antica formazione. È accettato l'ampliamento previsto dall'art. 9 Legge 10/1977 se questo avviene utilizzando locali esistenti già adibiti ad abitazione od assimilabile, rustici idonei compresi.

Anche per gli edifici inseriti in tali ambiti gli interventi consentiti debbono rispettare i criteri previsti dalla norma 7.5 e seguenti.

7.15 Ogni altro intervento richiede un Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito e che dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria: volume esistente senza superfetazioni o, nel caso di demolizione completa, 3 mc/mq come indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie coperta: 35% superficie fondiaria;
- distanze confini, strade, ecc…: esistenti od a confine;
- altezza max. due piani fuori terra od esistente, con eventuale recupero del sottotetto;
- il rispetto della normativa morfologica prevista al punto 7.5.

7.16 Nei nuclei rurali storici sono consentiti gli allevamenti bovini esistenti; non sono ammesse nuove stalle, ampliamenti e/o ristrutturazioni di allevamenti esistenti, mentre possono eseguirsi solo interventi di miglioramento delle strutture agricole dal punto di vista funzionale ed igienico-sanitario, su parere favorevole del responsabile del servizio igiene pubblica dell'A.S.L.

La conferma della attività in atto avviene quando il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, questa non reca danno o molestia al vicinato.

Ogni attività esistente ed ogni intervento previsto dovrà rispettare le norme del Testo Unico Leggi sanitarie e del Regolamento d'Igiene Comunale in vigore.

Tra le destinazioni consentite vanno aggiunte le funzioni primarie con le clausole di cui sopra.

Date le caratteristiche particolari dell'ambito, sono ammessi interventi residenziali solo previa totale dimissione dell'attività agricola e di allevamento, con l'esclusione degli interventi limitati ai fabbricati abitativi in uso al conduttore e/o dipendenti.

7.17 Anche nei nuclei rurali storici le superfici gestite a verde, non pavimentate o pavimentate permeabili non debbono in ogni caso essere inferiori al 40% delle aree scoperte di ogni singolo lotto.

Detta superficie minima può essere raggiunta anche con impianti di vasocoltura o idrocoltura anche a piani diversi da quello terreno ("verde pensile").

Gli alberi d'alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 15 mq per ogni esemplare e le topie arredate con rampicanti con la metà della loro reale superficie.

Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati ed il loro eventuale abbattimento potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi

architettonici) ed andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi.

7.18 All'interno del nucleo rurale storico gli spazi rimasti liberi perché destinati, per tradizione, ad usi urbani e/o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici, pubblici e privati, dovranno essere conservati e valorizzati.

Le aree risultanti da demolizione di edifici di cui non è prevista la ricostruzione saranno destinate a spazi verdi o pavimentazioni, privati o pubblici.

La conservazione ed il recupero degli spazi aperti di cui ai precedenti capoversi avviene secondo le seguenti categorie:

a) spazi privati pavimentati: sono costituiti da aie e cortili che formano parte integrante dell'organizzazione del manufatto edilizio. Per essi è prescritta la conservazione sia funzionale che dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni e soprastrutture di epoca recente.

   E' inoltre prescritto il mantenimento ed il ripristino della pavimentazione originaria in materiali tradizionali, mattonato ed acciottolato, litoidi e laterizi, o comunque coerenti con l'epoca del manufatto.

   Tale vincolo è esteso alle pavimentazioni dell'androne e del portico.

   E' sempre vietata la messa in opera di manti di conglomerato cementizio o bituminoso. Ammessi gli autobloccanti antichizzati.

b) spazi privati ad orto e giardino: individuano tutti gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio.

   E' costituito vincolo di mantenimento degli spazi ad orto o giardino alberato.

   Al loro interno sono ammessi solo interventi di restauro conservativo dei manufatti esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali e stradelli).

7.19 Indirizzi di carattere prestazionale per gli ambiti rurali storici

Qualsiasi tipo di intervento dovrà assicurare la leggibilità e la continuità del discorso paesistico ed architettonico del gruppo di edifici interessato, considerando che in ogni caso:

- obiettivo di ogni recupero dovrebbe essere sempre la valorizzazione del complesso esistente e non il suo degrado, intendendo con questo la compromissione irreversibile dei suoi valori di partenza;
- dopo l'intervento, di qualunque tipo esso sia, la tipologia della cascina deve essere ancora riconoscibile nel suo insieme;
- l'intervento deve risultare coerente con il sistema linguistico e costruttivo del gruppo edificato in cui si inserisce il fabbricato interessato;

- l'apparenza esteriore dei fabbricati dovrebbe rimanere per quanto possibile inalterata per consentire la riconoscibilità dell'originaria funzione per cui il fabbricato era stato costruito;
- tutte le componenti costruttive e di finitura, quali serramenti, cornici, porte, portali, scale, dovranno essere realizzati secondo le forme, materiali, colori e motivi degli edifici tradizionali di riferimento locale, così come meglio specificati nella norma 7.5;
- eventuali interventi di tamponamento delle aperture esistenti dovranno essere realizzati con lo stesso tipo di componenti della struttura originaria, mantenendo viva la traccia preesistente in modo da garantire la leggibilità degli interventi successivi;
- particolare attenzione deve essere riposta nella composizione dei tetti, che dovranno rispettare la pendenza, il tipo di falda, i materiali tradizionali del manto di copertura caratteristici del luogo, non introducendo alterazioni nel gruppo costruito di riferimento;
- il rispetto delle facciate, oltre che il mantenimento dei ritmi e degli ordini delle aperture, riguarda anche il mantenimento degli scuri tradizionali (persiane) che non potranno essere sostituiti con tapparelle avvolgibili;
- quando, per motivi produttivi, sia tata dimostrata l'imprescindibile necessità di introdurre volumi che siano in contrasto con i canoni tradizionali per scale e materiali, si dovrà limitarne l'impatto uniformandone il colore agli altri edifici del gruppo e prevedendo opportuni interventi di schermatura vegetale;
- evitare la creazione di strutture isolate e orientate in modo anomalo rispetto agli edifici preesistenti;
- è preferibile incoraggiare appropriati adeguamenti dell'esistente piuttosto che ricorrere a nuove edificazioni.

7.20 Esercizi commerciali nei centri storici (sia di antica formazione che rurali)

In tutti i suddetti ambiti deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica del centro storico; gli interventi di carattere commerciale non devono 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 perciò essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed 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 omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto. Vanno pertanto espressamente rispettate le indicazioni prestazionali contenute nei punti 7.5 e 7.19.

Nei nuclei di antica formazione il P.G.T. favorisce ed ammette solo:

1) la conservazione, nonché l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, capaci di valorizzare particolari percorsi e luoghi tradizionali del centro storico, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi, quali parcheggi, zone pedonali, trasporti pubblici, arredi urbani, e simili;
2) la creazione di centri commerciali, agevolando il reinserimento di esercizi di vicinato già presenti nel Comune, con l'apertura di un centro con superficie di vendita fino a 1.500 mq mediante rilocalizzazione, concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato.
   Anche la creazione dei suddetti centri commerciali deve comunque avvenire nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale, privilegiando gli interventi in aree interessate da fenomeni di degrado urbano e sociale, nel quadro di programmi di riqualificazione urbana ed ambientale.

7.21 Dotazione di servizi per gli esercizi commerciali nei nuclei storici

Gli insediamenti commerciali di vicinato nei nuclei storici devono avere una dotazione di standards pari a 75 mq ogni 100 metri di S.L.P., obbligatoriamente a parcheggio.
Tale dotazione minima obbligatoria di parcheggi vale solo per l'apertura dei nuovi esercizi di vicinato.
Per i nuovi centri commerciali, previsti dalla norma precedente, la dotazione minima di standards è pari al 120% della S.L.P. di cui tutti obbligatori a parcheggio.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione totale degli standards degli edifici di vicinato nei nuclei storici mentre per i centri commerciali insediabili in tali ambiti la monetizzazione non è possibile!

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi,, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati

interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

7.22 Ambiti del vecchio impianto urbano

La zona comprende le parti dell'abitato urbano consolidato di non recente impianto, in gran parte da risanare, diverse dagli ambiti storici sia di antica formazione che rurali.

7.23 Negli ambiti del vecchio impianto urbano consolidato il Piano per il Governo del Territorio si attua mediante interventi tesi al recupero ed al ripristino degli edifici esistenti, nel rispetto dei volumi, vani, superfici esistenti.
Sono ammessi ampliamenti previsti dall'art. 9 legge 10/1977.
Nelle operazioni di riattamento delle strutture esistenti dovrà essere evitata l'alterazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici.

In casi particolari, quando ciò si ritiene necessario per aspetti storico-ambientali o per ragioni urbanistiche ed infrastrutturali, l'Amministrazione comunale, promovendo l'apposita variante, potrà chiedere la stesura di un Piano Attuativo esteso ad un intorno adeguato chiaramente riconoscibile.

7.24 Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, o di ampliamenti superiori previsti dall'articolo precedente si applicano le regole sottostanti. Dovranno comunque essere rispettate nei progetti le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici demoliti e quelle dell'ambiente circostante.
Gli edifici non potranno comunque superare i due piani fuori terra ed a condizione comunque che non superi l'altezza degli edifici del nucleo di antica formazione limitrofi.

L'attività edilizia è regolata dalla perequazione tipologica (regola 12.8 e seguenti):

7.25 Il Piano di Governo del Territorio si attua tramite singola denuncia di inizio attività o permesso di costruire. Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 4.1.

7.26 Tessuto urbano di recente formazione

La zona comprende le parti dell'abitato di più recente edificazione, completamente o in gran parte edificate.

7.27 L'edificazione è regolata dalla perequazione tipologica (regola 12.8 e seguenti).

7.28 La zona comprende anche le parti del territorio in via di urbanizzazione e di edificazione, riguarda cioè Piani Attuativi residenziale convenzionati, in via di attuazione e quasi completati.
In tali zone il Piano di Governo del Territorio si attua tramite semplice atto autorizzativo nel rispetto delle norme di Piano Attuativo ed in osservanza a quanto descritto nella convenzione allegata al Piano Attuativo stesso.

7.29 Il Piano di Governo del Territorio recepisce quanto indicato nei Piani Attuativi in corso di esecuzione.
Varianti eventuali ai Piani Attuativi, in corso di esecuzione, devono rispettare le eventuali nuove norme. Anche nel caso in cui decadessero i termini previsti dalla convenzione, il nuovo strumento attuativo deve essere ricondotto agli indici nuovi stabiliti per lo stesso ambito.

7.30 Negli ambiti del tessuto urbano consolidato le superfici gestite a verde, non pavimentate o pavimentate permeabili non debbono in ogni caso essere inferiori al 30% delle aree in ogni singolo lotto.
Detta superficie minima può essere raggiunta anche con impianti di vasocoltura o idrocoltura anche a piani diversi da quello terreno ("verde pensile").
Gli alberi d'alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 10 mq per ogni esemplare e le topie arredate con rampicanti con la metà della loro reale superficie.
Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati ed il loro eventuale abbattimento potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) ed andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi.

7.31 Le destinazioni d'uso principali in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così individuate:

- funzione residenziale, categorie funzionali a), c), d);
- funzione terziaria, categorie funzionali a), d), e);
- funzione servizi pubblici, categorie funzionali a), b), c), f);

Le destinazioni d'uso compatibili sono:

- funzione terziaria, categoria funzionale f), b);
- funzione residenziale, categoria funzionale b);
- funzione produttiva, categoria funzionale a) compatibilmente con le destinazioni d'uso specifiche e nel rispetto delle norme del regolamento d'igiene;
- funzione servizi pubblici, categorie funzionali e), e g);

Tutte le altre si intendono escluse.

7.32 Attività produttive e terziarie nel tessuto consolidato

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano di Governo del Territorio si attua mediante Permesso di Costruire; l'attività produttiva e terziaria è subordinata a verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione primarie esistenti o di progetto.

In caso negativo l'atto abilitativo è rilasciato solo a patto che il richiedente, tramite convenzione, si assuma l'onere del loro completamento e ripristino.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti indici:

(Ut): max 60% sup. Territoriale ;

- distanza confini e strade 5 m ; edifici non finestrati anche in aderenza ;
- altezza (H) = m 8, salvo documentate esigenze;
- rapporto di copertura ¾ sup. fondiaria.

Le modalità d'intervento edilizio sono tutte quelle previste dal Piano delle Regole e le destinazioni d'uso sono:

principali: funzione secondaria, categorie funzionali a), b), e), g);
funzione terziaria, categorie funzionali a), b), c), d); per le medie strutture di vendita 400 mq di SV di alimentari al massimo, 1.000 mq di SV negli altri casi;

compatibili: funzione secondaria: categorie funzionali c), d), f);
funzione terziaria: categorie funzionali e), f);
funzione residenziale: categoria funzionale a);
funzione servizi pubblici: categorie funzionali b), d), i), m).

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato è fatto obbligo sottoporre a Piano Attuativo nuovi interventi produttivi commerciali o terziari che prevedono insediamenti con oltre 2000 mq di SLP.
Dove sono già esistenti alla data di approvazione del P.G.T. attività di tipo misto, non valgono le limitazioni previste dalla norma 5.8 e seguenti e pertanto sono consentiti, nel rispetto dei dati planovolumetrici di zona, ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione, quando questi riguardano le stesse attività in atto.

Nell'area di completamento produttivo di via Trieste la parte interna alla fascia di rispetto del depuratore del Capoluogo può essere utilizzata esclusivamente per fabbricati ad uso deposito senza presenza di persone e senza compromettere ampliamenti o interventi relativi al depuratore.

7.33 Aree per attrezzature pubbliche esistenti

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato sono inserite le aree per le attrezzature pubbliche (di proprietà pubblica o privata, ma di uso e di interesse pubblico) già realizzate che possono essere interessate da interventi di natura edilizia.
Se inserite nei nuclei di antica formazione od ad essi confinanti sono soggette agli stessi criteri di salvaguardia previsti.
Interventi edilizi che superano la manutenzione e la ristrutturazione dovranno rispettare gli indici sottoriportati:
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 1 mq/mq di SLP;
- distanza edifici mt 10 oppure preesistenti;
- rapporto di copertura (Rc) = fino al 50% sup. fondiaria.

In tali ambiti sono specifiche le destinazioni d'uso relativi ai servizi pubblici, consentite le funzioni residenziali.

ART. 8 – AREE NON SOTTOPOSTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

8.1 Rispetto stradale

A protezione del nastro stradale il Piano di Governo del Teritorio, al fine di assicurare adeguate condizioni di visibilità e di sicurezza per la circolazione, nonché di consentire la realizzazione di ampliamenti alla rete stradale esistente e l'installazione di infrastrutture di servizio della rete stessa, individua linee di arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale, oppure fasce di rispetto stradale.

Le fasce di rispetto stradale delimitate ai sensi del decreto legge n° 285 del 30.04.92 e DPR 16/12/92 n. 495 comprendono aree assoggettate alla specifica normativa di Legge e su di esse il Piano di Governo del Territorio può prevedere la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, di ampliamenti delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, di piantumazioni, ovvero può prevedere la sistemazione a verde o la conservazione dello stato di natura. Inoltre il Piano prevede che in dette fasce, a titolo precario, sia ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione dl carburante (vedi norma apposita).
Con il permesso dell'ente interessato è possibile derogare nel caso di volumi tecnici, cabine, accessori al traffico, ecc…

Le aree comprese in tali fasce, ed individuate nel P.G.T. con un retino apposito, non possono essere assoggettate ad alcuna trasformazione diversa da quelle previste e non concorrono al computo della capacità edificatoria delle aree circostanti.
Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili come standards del P.G.T. solo come parcheggio pubblico là dove previsto dalle tavole e/o realizzato tramite un Piano Attuativo.
Le linee di arretramento sono individuate unicamente al fine di permettere l'utilizzazione della strada in condizioni di adeguata sicurezza e visibilità.
Le aree in esse contenute non sono né edificabili, né soggette ad espropriazione per pubblica utilità.
Concorrono invece al computo della capacità edificatoria.
Le linee di arretramento sono previste generalmente all'interno di aree di trasformazione e sviluppo e sono quindi da ribadire nel relativo Piano Attuativo.
Nelle tavole sono indicate con un tratteggio apposito.
Le aree comprese nelle linee di arretramento sono utilizzabili a standards per la sola quantità di parcheggio pubblico.

8.2 Confine stradale

Per confine stradale si intende il limite della 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 (art. 3 comma 1 D.Lgs 185/92 – NCdS).

La fascia di rispetto stradale misurata dal confine stradale è pari a 30 mt per le SS.PP. n° 83-93 e di 20 mt per le SS.PP. n° 67-82, al di fuori del centro abitato.

Nelle fasce di rispetto stradale e nei triangoli di viabilità al di fuori dei centri abitati è vietata la costruzione di canali, edificazioni di qualsiasi genere, impiantare alberi e recinzioni.

Le aree di servizio (carburante) devono rispettare dagli incroci e curve la distanza minima di 95 metri.

Viene comunque fatto riferimento al D.Lgs n° 285 del 1992 (NCdS) per ogni riferimento ed approfondimento.

8.3 Rispetto reti tecnologiche

Nelle tavole sono individuate aree di rispetto alle reti ed impianti tecnologici, quali elettrodotti, oleodotti, rete gas, acquedotti, depuratore, ecc… di consistenza e di dimensioni rapportate alle esigenze della rete stessa. Tali aree sono inedificabili. Le fasce di rispetto agli elettrodotti sono riportate nella apposita norma.

Nella progettazione di nuove reti si dovrà tener conto del precedente insediamento residenziale.

8.4 Rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono ammesse solo strutture che abbiano le caratteristiche di temporalità, amovibilità, e non incorporazione nel terreno e che comunque siano destinate al servizio del cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Sono ammesse pertanto solo costruzioni precarie, come chioschi dei fiori, oggetti per il culto, ecc…, e l'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico purchè conformi alle leggi sanitarie.

Nelle aree di rispetto cimiteriale possono essere collocati parcheggi pubblici e verde attrezzato per zone sosta o riposo.

Va comunque rispettato quanto disposto dalla regione Lombardia nella circolare n° 53/San prot. 18624 del 1/10/1985.

Al fine di tutelare le acque di falda da inquinamento e di garantire le migliori condizioni per le inumazioni è obbligatorio, ai sensi del Regolamento Regionale 9.11.04 n. 6 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali", Allegato 1, accompagnare ogni ampliamento e costruzione nell'ambito del cimitero con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica che determini: la posizione della falda, la sua escursione stagionale, le caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni di inumazione e di fondazione

8.5 Le aree comprese nel rispetto cimiteriale, ferroviario, stradale, corsi d'acqua, reti tecnologiche sono inedificabili. Concorrono però, al di fuori del centro abitato (Lex 765/67), al computo delle edificabilità. Gli edifici già esistenti in dette aree, oltre la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non potranno subire ampliamenti né riedificazioni anche parziali, salvo che per modestissime porzioni strettamente finalizzate alla dotazione di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire il rilascio della relativa licenza d'uso.
Si conferma la destinazione d'uso attuale o la sua modifica nella funzione residenziale, con apposito atto abilitativo oneroso.
Gli oneri da applicare sono quelli delle zone residenziali di recente impianti.
Nel rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale non sono ammesse le aree standards ad esclusione dei parcheggi e delle aree attrezzate esistenti o poste in continuità ad ambiti di verde pubblico come spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

8.6 Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette ad atti abilitativi di tipo edile.
Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di edificazione che contrastino con le norme delle vigenti leggi in materia di elettrodotti.
Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

a) linea 132 kV almeno 10 m da qualunque conduttore della linea;
b) linea 220 kV almeno 18 m da qualunque conduttore della linea;
c) linea 380 kV almeno 28 m da qualunque conduttore della linea.

Le distanze sono misurate a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea.
Ai sensi dell'art. 3, 4 ° comma L. R. 52/82 l'Amministrazione comunale deve rilasciare un PARERE sul progetto e, nel caso interessasse aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dovrà anche ottenere il relativo nulla-osta ai sensi della Legge Regionale n° 18/97.

ART. 9 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

9.1 La Legge Regionale n. 12/2005 rimanda al Documento di Piano la definizione, quantificazione e localizzazione degli ambiti di trasformazione con i relativi criteri di intervento.

A tale documentazione fondamentale si rimanda per completare le regole sottostanti che ne sono il debito corollario.

9.2 Nuova espansione residenziale in attuazione

La zona comprende le parti del territorio in via di urbanizzazione e di edificazione, riguarda cioè Piani Attuativi convenzionati in via attuazione.
In tali ambiti il Piano di Governo del Territorio si attua con semplice atto autorizzativo nel rispetto delle norme ed indici del Piano Attuativo approvato ed in osservanza a quanto descritto nella convenzione allegata al Piano Attuativo stesso.

Il Piano di Governo del Territorio recepisce complessivamente quanto indicato nei Piani Attuativi in corso di esecuzione, sia per quanto già costruito che per le previsioni future.
Solo nel caso di variante sostanziale che in quello di decadenza dei termini previsti dalla convenzione, lo strumento attuativo deve essere ricontrattato ed approvato dagli organi comunale competenti. Gli indici planvolumetrici dovranno essere ricondotti a quanto stabilito dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano.

9.3 Ambiti di trasformazione residenziale

I Piani Attuativi residenziali comprendono le parti di territorio comunale prevalentemente destinate a nuova espansione residenziale.
Sono quindi attualmente inedificate e non urbanizzate.
In tali ambiti il Piano di Governo del territorio si attua solo attraverso Piano Attuativo. Approvato questo, tramite atto abilitativo.
Gli ambiti di trasformazione e sviluppo residenziali sono le partizioni del territorio privilegiate nella applicazione dei diritti volumetrici rilasciati dalla perequazione.
Il Documento di Piano indicherà gli indici di utilizzazione territoriale.

Fermo restando come obbligatorio l'indice di fabbricabilità territoriale indicato dal Documento di Piano, quello fondiario, cioè relativo all'intervento edilizio sul lotto, dovrà attenersi a non meno della metà o non di più del doppio di quanto permesso dall'indice fondiario medio.

Tramite la perequazione è possibile superare gli indici di fattibilità fondiaria, ma non quella territoriale.

Nei Piani Attuativi delle zone di trasformazione residenziale vanno ricavati nell'area stessa od in area limitrofa almeno 3 mq per ogni abitante teorico insediabile (fatto uguale a 150 mc oppure 50 mq di SLP) da destinare a parcheggio pubblico.
Nei Piani Attuativi il conteggio degli standards va eseguito applicando l'indice di utilizzazione territoriale completo (Ut).
I rimanenti standards possono essere o reperiti dai lottizzanti nella aree a standards previsti dal P.G.T., o monetizzati.
In tal caso l'Amministrazione Comunale è obbligata a procurare tale quota di standards (nel tempo di tre mesi dalla firma della convenzione) nelle aree a standards individuate dal Piano di Governo del Territorio.
Questo con l'obiettivo di accorpare i servizi in aree quantitativamente consistenti e significative.
Le aree dei singoli lotti non interessate dalla edificazione dovranno essere gestite a verde, restare non pavimentate o essere pavimentate con pavimentazione permeabile nella misura di almeno il 70 % della loro estensione totale.
Gli alberi di alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 10 mq per ogni esemplare.
Le aree libere andranno piantate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 100 mq.
La sistemazione della aree deve essere oggetto del progetto edilizio che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Perché l'area di espansione lungo via Cimitero (che si colloca a 100 mt da un allevamento bovino esistente) possa derogare dalla distanza di 200 mt si devono rispettare le seguenti condizioni:

- adeguata barriera arborea sul lato est;
- eventuale aumento peso vivo allevato superiore al 25% alle condizioni dettate dall'art. 4 del Regolamento sui Nuovi Allevamenti (Delibera n. 8 del 29.03.07).

9.4 Ambiti in attuazione a funzione produttiva

Comprendono le aree a funzione produttiva artigianale, industriale commerciale e terziaria, (con esclusione del settore primario) dove sono in realizzazione Piani Attuativi già convenzionati.
In tali piani in via di realizzazione il Piano di Governo del Territorio si attua con atto abilitativo nel rispetto degli indici, la cessione degli standards e gli obblighi previsti dal Piano Attuativo stesso e dalla convenzione allegata.
Le modalità di intervento edilizio sono tutte quelle previste dallo stesso Piano Attuativo.
In caso di scadenza dei termini della convenzione, il nuovo strumento attuativo dovrà adeguarsi agli indici e destinazioni d'uso previste per gli ambiti a funzione produttiva di nuova impostazione ed attuazione.

9.5 Ambiti di espansione produttiva futura

Negli ambiti di nuova espansione produttiva il Piano di Governo del Territorio si attua mediante Piano Attuativo preventivo, poi con singolo atto abilitativo.
È ammessa l'edificazione di abitazioni per il titolare o il custode in ogni unità produttiva od assimilabile; tali abitazioni devono essere ultimate contemporaneamente o successivamente ai locali per l'attività produttiva e non dovranno avere complessivamente una Sua (Superficie Utile Abitabile) superiore a mq 120 ed una Snr (Superficie non Residenziale) superiore a 60 mq.
Non dovranno inoltre essere classificate di lusso ai sensi del D.M./1969.
La pertinenzialità della casa all'edificio produttivo dovrà essere trascritta nei pubblici registri immobiliari. Qualora l'attività produttiva o di magazzino non superi i 500 mq di superficie lorda di pavimento sarà ammessa una sola abitazione.

Il 10% della sup. territoriale deve essere obbligatoriamente destinato a parcheggio.
Ferma restando come obbligatoria l'utilizzazione territoriale in sede di pianificazione attuativa, quella fondiaria, cioè relativa all'intervento edilizio sul lotto, dovrà attenersi a non meno della metà o non più del doppio di quanto permesso dall'indice di utilizzazione fondiario medio.

Negli ambiti produttivi di iniziativa privata localizzati nelle immediate vicinanze di aree residenziali è fatto obbligo reperire le aree a standards lungo i confini con le residenze adiacenti.
In questi Piani Attuativi la rete viaria dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- accessi alle unità produttive solo dalla rete di servizio interna della zona: sono vietati accessi diretti dalla rete esterna esistente;

- incroci distanziati fra loro di almeno 100 m;
- larghezza delle strade minimo 10 ml;
- raggi di curvatura adeguati al traffico pesante.

9.6 Strutture commerciali negli ambiti produttivi

Negli ambiti produttivi, le strutture commerciali ammesse (max 600 mq SV ridotti a 400 mq nel caso di strutture alimentari) dalle destinazioni d'uso sono possibili solo se attinenti e/o complementari alla stessa attività produttiva esistente od in via di insediamento.

In riferimento alle destinazioni d'uso terziarie specifiche e/o consentite come il commercio al dettaglio di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, bar, ristoranti, trattorie, alberghi, ecc…, in tutte le zone produttive si prescrive che:

1. le attività si somministrazione ai sensi del R.L.I – Titolo IV° art. 4.5.1 dovranno essere ubicate a conveniente distanza da fonti di insalubrità ed inquinamento.
2. le attività di produzione e preparazione di alimenti ai sensi del R.L.I. – Titolo IV° art. 4.2.1 dovranno essere ubicate a conveniente distanza da fonti di insalubrità ed inquinamento e tale che la zona circostante possa ritenersi esente da esalazioni moleste o da altre forme di inquinamento.

Per attività alimentari e le industrie insalubri di cui al D.M. 05.09.94 è obbligatorio mantenere un cuscinetto di salvaguardia di metri 100, con valore di reciprocità.

9.7 Tutti gli insediamenti negli ambiti produttivi, commerciali, direzionali devono rispettare le norme di legge ed i regolamenti vigenti riguardanti gli interventi, le destinazioni d'uso, le soluzioni tecnologiche atte ad evitare gli eventuali effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente di lavoro.
Non sono quindi consentiti gli impianti di scarico, in fognatura o pozzi, di acque e rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura.

9.8 Le ditte esistenti in tali zone potranno, previo parere del responsabile servizio n° 1/ASL, ampliarsi secondo gli indici di zona, a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per evitarne gli effetti nocivi.

Non potranno essere insediate attività produttive di 1° e 2° classe, di cui al T.U.LL.SS. n° 1265/34 e D. M. 5/9/94; diversamente si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno 100 m dal limite residenziale più vicino.

9.9 In tutti gli ambiti produttivi, commerciali, direzionali, ecc. le aree libere dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 100 mq di superficie non coperta, ma comprensiva delle aree pavimentate. Nel caso di aree confinanti con aree residenziali, è fatto obbligo posizionare le alberature a protezione e confine delle stesse.
Le essenze da impiantare debbono essere autoctone e la sistemazione va descritta nel progetto da presentare in Comune.

9.10 Ambiti di trasformazione e sviluppo: aree per attrezzature

Comprendono le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche (di proprietà pubblica o privata, ma di uso ed interesse pubblico) per l'istruzione, la pubblica amministrazione, la cultura, i diritti democratici, il culto, l'assistenza, la ricreazione, il tempo libero, i servizi, ecc… e le aree destinate a verde pubblico attrezzato e sportivo.
Le attrezzature e gli edifici pubblici per i quali siano in vigore regolamenti speciali (edilizia scolastica, ecc…) dovranno ad essi attenersi.
Sono quindi esclusi da tali ambiti quelli delle attrezzature già esistenti ed inserite nel tessuto urbano consolidato.
Le attrezzature, i servizi, e gli edifici di uso ed interesse pubblico negli ambiti di trasformazione e sviluppo dovranno rispettare gli indici e le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (si veda la relativa normativa attuativa).
Gli ambiti per le attrezzature pubbliche sono aree privilegiate per l'applicazione degli aspetti perequativi del P.G.T.

9.11 Gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione sono individuati cartograficamente in modo indicativo nella tavola delle Previsioni di Piano, allo scopo di garantire la possibilità di valutare le aree interessate in riferimento al contesto territoriale con cui si relazionano.
In riferimento agli ambiti di trasformazione nello stesso Documento di Piano sono inoltre:

- ribadite e giustificate le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi) in parte qui sintetizzate nelle regole precedenti;
- connessa direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;

- dettagliati i criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;
- definiti i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperenza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

ART. 10 – AREE ED AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE

10.1 Ambiti assoggettati a tutela paesistica

Sulla base della Legge Regionale n° 1/2005 vengono delegate al Comune le autorizzazioni di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 relative all'approvazione dei progetti ricadenti in aree sottoposte a tutela ambientale secondo i criteri di intervento così elencati;

a) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico previsto del D.Lgs 42/2004
   Sono subdelegate al Comune le funzioni amministrative di natura autorizzatoria e sanzionatoria in materia di Beni Ambientali, riguardanti tutti gli interventi.

b) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico mediante specifico provvedimento amministrativo
   Sono subdelegate al Comune tutte le funzioni amministrative di natura autorizzatoria e sanzionatoria in materia di Beni Ambientali, anche in assenza degli strumenti pianificatori (Piano Territoriale, Piano del Parco).

Sono esclusi dalla sub-delega ai Comuni quanto rimane di competenza alla Regione (comma 2 art. 80 L.R. 12/2005) come opere statali, regionali, smaltimento rifiuti, attività mineraria, ecc… di competenza dell'Autorità Forestale per il governo dei boschi e l'attività agro-silvo-pastorale e di competenza della Provincia (comma 3 art. 80 L.T. 12/2004) per le attività estrattive di cava, le bonifiche agricole, lo smaltimento e trattamento rifiuti, strade di interesse provinciale ecc…

10.2 Il rilascio della autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 è preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi o della denuncia di inizio attività. Le funzioni amministrative e subdelegate sono esercitate dal Comune, sentita la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio (art. 81 L.R. 12/2005) ovvero, nel caso di boschi, cave e smaltimento rifiuti, dal Presidente della Provincia.
L'autorizzazione paesaggistica vale per cinque anni dalla data di rilascio.

10.3 Autorizzazione paesistica

L'autorizzazione paesistica va richiesta nel caso l'intervento provochi una alterazione dello stato dei luoghi.

Aree nude

L'alterazione delle aree nude si verifica con le nuove costruzioni in soprassuolo e sottosuolo che determinano un nuovo carico urbanistico, ma anche in caso di costruzione di volumi tecnici di una certa consistenza e la realizzazione di tralicci, torri, ecc…

Non danno luogo ad alterazione i sommovimenti di terreno funzionali all'attività agricola e la sistemazione di aree di pertinenza di edifici esistenti con la realizzazione di orti, recinzioni aperte alte fino a cm 150, la formazione di giardini, anche con inserimento di fontanelle, percorsi pedonali ecc…

Edifici esistenti

Si ha un'alterazione quando l'intervento comporta ampliamenti o sopralzi con un aumento di volumi e delle superfici, quando si modificano le falde del tetto, quando si aumenta l'altezza dell'edificio in misura superiore a metri 1 senza variazione del numero di piani.

In caso di **vincolo paesaggistico** di cui agli artt. 139 e 146 del D. Lgs. 490/1999, l'art. 152 stabilisce che non sono soggetti ad autorizzazione paesistica gli interventi fino al restauro e risanamento che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Nel caso degli immobili con **vincolo storico-artistico** anche i più modesti interventi possono causare un'alterazione e, quindi, sono sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza.

Per quanto riguarda invece gli interventi con **vincolo ambientale** si deve considerare che detto vincolo è solo esterno e che per alterazione si deve arrivare ad una trasformazione del preesistente stato dei luoghi in modo radicale.

10.4 Altri ambiti e beni assoggettati a tutela

Oltre ai vincoli ambientali e paesistici insistono sul territorio comunale altri tipi di vincolo: in particolare quello di tipo monumentale previsto dal Decreto Legislativo n° 490/99, "Tutela delle cose di interesse artistico e storico" che non è oggetto di subdelega.

L'elenco di tali beni di cui già all'art. 1 della Legge 1089/1939 e le schede inventariali relative ai singoli casi, corredate da mappe catastali di individuazione dei siti, è

disponibile presso le Soprintendenze dei beni Ambientali ed Architettonici e le Soprintendenze Archeologiche competenti per territorio.

Si ricorda comunque che:

a) il nulla osta per le opere inerenti beni così vincolati non è di competenza dei Comuni ma della Soprintendenza;

b) i beni vincolati esplicitamente con decreto del "Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali" possono non comprendere edifici di proprietà di Enti pubblici ed ecclesiastici in ordine ai quali comunque le Soprintendenze sono chiamate a vigilare. Più precisamente, tutte le "cose" previste dal D. L. 490/99, la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni e siano appartenenti a Province, Comuni, Enti ed Istituti legalmente riconosciuti, risultano assoggettabili alla tutela della legge;

c) per i beni di natura privata la tutela si esercita attraverso vincolo esplicito notificato o da notificarsi ai relativi proprietari.

10.5 In tutte le aree destinate all'attività agricola gli interventi sul patrimonio arboreo, sulla viabilità, sulle migliorie fondiarie, così come ogni intervento sulle rogge, devono essere autorizzati dal Comune.

Sono fatte salve le normali opere di spurgo e pulitura che debbono essere intese come obbligatorie per le utenze, consorzi di bonifica, ed i proprietari.

Altre regole di tutela sul patrimonio arboreo sono riportate alla regola 11.12.

10.6 Anche nelle aree a destinazione agricola i ponti, manufatti, opere idrauliche in genere, se costruiti da oltre 50 anni e di proprietà pubblica, debbono essere sottoposte alle norme di legge relative ai Beni Monumentali (Decreto Legislativo n° 490/99).

Se in zone ambientalmente vincolate, è necessario anche il parere dei Beni Ambientali.

10.7 Bonifiche agricole

Nelle zone tutelate dal punto di vista ambientale le bonifiche agricole sono ammesse solo nel caso ricadano nella normale e consolidata attività di coltivazione.

Per normale e consolidata attività di coltivazione va intesa quella che non modifica la rete irrigua principale e varia in modo marginale il taglio dei campi.

In caso contrario va chiesta l'autorizzazione apposita alla Provincia.

10.8 Zona agricola di valore ambientale/paesistico

Sono aree inedificabili e non possono essere soggette a nessun tipo di intervento se non la normale attività colturale, oltre a quanto più sotto specificato.
Per gli edifici esistenti valgono le possibilità previste dalla regola 10.3.
Tali aree agricole ricadono negli ambiti assoggettati a tutela paesistica e, richiedono l'autorizzazione paesistica.
Ogni intervento deve rispettare l'iter procedurale previsto dalla Legge Regionale n° 12/2004 ed il D.Lgs n. 42/2004.
Tali aree sono comunque computabili ai fini dei commi 3 – 4 – 5 art. 59 della Legge Regionale n° 12/2004.

10.9 Aree agricole di rispetto dei caratteri di vulnerabilità e sensibilità fisico-naturali

Oltre le regole di attenzione e salvaguardia già presenti negli altri articoli (patrimonio arboreo, rispetto ambientale, filari, vegetazione di ripa, ecc…) per tutte le aree agricole sottoposte al rispetto dei caratteri di vulnerabilità e sensibilità fisico-naturali, vincolo presente nel P.T.C.P., identificandosi praticamente con la rete ecologica di secondo livello, non sono consentiti interventi di carattere edificatorio, di escavazione, di accumulo dei rifiuti e di trasformazione o di manomissione diretta ed interventi di bonifica sopra i 500 mc di materiale di cava sino ad un intorno di 20 m, dal confine dell'area da tutelare protetta. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno se in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della rete ecologica provinciale.
Sono invece consentiti sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia le attività agricole che sono compatibili con tali aree.

10.10 Rispetto della rete idrica

Tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, sono pubbliche e costituiscono una risorsa che è salvaguardata e utilizzata secondo i criteri di solidarietà (Legge 5/1/94 n° 36 – art. 1 comma 1).
I corsi d'acqua presenti sul territorio del Comune, nei loro tratti esterni all'ambito del tessuto urbano consolidato, sono oggetto di particolare tutela perché costituiscono un elemento paesistico ambientale essenziale della pianura cremonese.
Essi vanno salvaguardati nel loro percorso, mantenuti nella piena funzionalità idraulica ed integrati nel contesto paesistico ambientale in cui scorrono.

In conseguenza al trasferimento dei poteri di polizia idraulica alle Municipalità (L.R. 1/00, art. 3, comma 114 e D.G.R. 5.1.02 n. 7/7868 punto 3 e 5.1), su tutti i corsi d'acqua e su quelli individuati in cartografia, sono vigenti le norme di cui al R.D. 25.07.1904 N. 523, art. 93 e seguenti, pertanto, fino all'individuazione del Reticolo Idrico Minore e del Regolamento Locale di Polizia Idraulica.

Per essi si eleva la seguente disciplina:

- nessun corso d'acqua, potrà essere deviato dal suo alveo né manomesso, né potranno essere modificate: le giaciture delle sue sponde, le quote e la disposizione del fondo e delle sezioni di deflusso e le caratteristiche idrauliche, proprie ed efficaci, del corpo idrico;
- scavi di carattere permanente, al di sopra della falda idrica, dovranno essere eseguiti alla distanza minima di 10 m, misurati dal ciglio superiore del corso d'acqua;
- scavi in falda, di carattere permanente, dovranno mantenersi a distanza minima di 20 m dal ciglio superiore del corpo idrico; tale distanza dovrà essere comunque pari alla massima profondità di scavo, incrementata di 10 m e misurati come sopra.

  E' vietata, ai sensi del D.LGS 152/99 art. 21 e successive modificazioni ed integrazioni, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e dell'art. 21 Norme di Attuzione, D.P.C.M. 8.8.01, la tombinatura dei corsi d'acqua;
- su tutti i corsi d'acqua sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelli che ne ricostruiscano l'alberatura di ripa e le siepi con essenze tipiche (vedasi apposita norma);
- tutti i canali saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colo;
- nella fascia di 10 mt misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, di reflui organici e dello stallatico ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile o industriale.

Su tutti i corsi d'acqua qualsiasi opera ed intervento dovrà essere, preferibilmente, eseguita con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti e le opere d'arte dovranno essere impegnati materiali tipici.

Nella fascia di 10 mt dai corsi d'acqua, al di fuori del tessuto urbano consolidato, non sono consentite nuove edificazioni e non sono ammesse piantagioni e movimenti di terra a distanza di m 4 dal piede degli argini.

Questa fascia di inedificabilità potrà essere ridotta solo sulla base di comprovate condizioni di necessità che non comportino riduzione della funzionalità idraulica del corso d'acqua o danni ambientali; la riduzione sarà concessa dal Comune sulla base dello studio sulle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato nella D.G.R. ° 7/7868 del 25.01.2002.

Le recinzioni dovranno mantenere la distanza minima, misurata dal ciglio superiore, di 2 m dal corso d'acqua.

10.11 Rogge interne al tessuto urbano

Le rogge ed i canali d'acqua superficiale presenti all'interno del tessuto urbano consolidato devono essere mantenuti puliti ed efficienti dagli utenti e proprietari.
Non vanno tombinati. Non sono inoltre ammessi scarichi nuovi e gli scarichi esistenti vanno gradualmente eliminati con l'avvento della nuova rete fognaria. Ai sensi dell'art. 96 lettera f) del R.D. 25.06.04 n° 523, anche per i tratti tombinati, è vietata l'edificazione ed ogni tipo di scavo nella fascia di 10 mt dal piede degli argini ed il divieto di piantagioni e movimenti di terra a distanza di mt 4 fino all'assunzione da parte del Comune delle funzini relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo minore ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n°7/7868.

10.12 Rispetto acque pubbliche (ex Decreto Galasso)

Nel caso delle aree vincolate dal Decreto Legislativo 490/99. cioè i terreni posti sulle due sponde per 150 metri ciascuna dei corsi d'acqua naturali ed artificiali o vincolati caratterizzati da scarse caratteristiche geotecniche e da rilevanti valori paesistico-ambientali e naturalistici, non è consentito alterarne la condizione morfologica attuale.
Al fine di salvaguardare tali aree è invece consentita la riforestazione, la regimentazione idraulico-agraria, eseguita con criteri di ingegneria naturalistica, la normale attività agricola nel rispetto dei caratteri di vulnerabilità e sensibilità fisico-naturali che le sono propri.
Non è altresì consentito lo smaltimento o lo stoccaggio di fanghi civili ed industriali, né di rifiuti di alcun genere e specie.
Le modalità più appropriate per le pratiche di concimazione dovranno essere definite attraverso specifici studi agronomici di dettaglio.
Tali aree risultano inconciliabili con nuovi insediamenti industriali, urbani e rurali.
Il rispetto delle norme di legge richiede il rilascio della apposita autorizzazione ai sensi dell'art. 80 della L.R. n. 12/2005.

10.13 Salvaguardia della vegetazione di ripa

La rete irrigua e la vegetazione che ha storicamente accompagnato l'organizzazione della pianura irrigua contribuiscono a crearne le immagini più salienti e suggestive.

Pertanto, al fine della salvaguardia degli elementi più significativi di cui sopra, si vieta l'abbandono o la manomissione dei percorsi, del sistema irriguo, dell'impianto delle colture arboree.
Nel caso di filari, l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3/5 metri, di cui ogni 20 metri deve essere mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.

10.14 Fasce fluviali (P.A.I. - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico)

Sulla base del Piano stralcio delle fasce fluviali, adottato con delibera n° 26/97 l'11/11/97 dall'autorità del bacino del fiume Po e pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n° 47 del 26.02.1998, non possono essere rilasciate concessioni, autorizzazioni e nulla-osta relativi ad attività di trasformazione del territorio che stanno in contrasto con le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del Piano stralcio di cui sopra.

10.15 Direttiva sull'ingegneria naturalistica

Nel caso di interventi quali sistemazione dei corsi d'acqua e dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio delle opere infrastrutturali ed altro, gli operatori interessati dovranno predisporre una corretta analisi ecosistemica ed una valutazione dello stato di fatto dei luoghi in modo da produrre un progetto che tenga conto di tutte le componenti ambientali coinvolte e che utilizzi le tecniche della ingegneria naturalistica.
Per ecosistema si intende l'insieme degli organismi vegetali ed animali (biocenosi) che vivono nello stesso ambiente (biotopo) e delle relazioni che li legano fra loro e con l'ambiente stesso. In generale si può osservare che la complessità dell'ecosistema è funzionale alla sua stabilità.
Per analisi ecosistemica si intende la conoscenza e la valutazione dei fattori che compongono l'ecosistema, lo studio delle relazioni che intercorrono fra di essi e con il territorio circostante, nonché la previsione delle loro possibili evoluzioni.
Per progettazione ambientale si intende in genere ogni attività progettuale che si basi sull'analisi ecosistemica e tenga conto quindi del complesso rapporto tra differenti ecosistemi,nonché della problematica relativa alla gestione economica delle risorse naturali.
In questo ambito si colloca l'ingegneria naturalistica, intesa come tecnica di costruzione del paesaggio, che utilizza piante vive o parti di esse in abbinamento con altri materiali inerti, per numerosi interventi che, promovendo processi naturali, sono

volti alla ricostruzione ambientale ed alla creazione di nuove unità ecosistemiche in grado, per quanto possibile, di autosostenersi.
Per una migliore definizione delle categorie di intervento e le modalità progettuali si rimanda alla direttiva stessa (delibera di Giunta Regionale del 19.12.1995 n° 6/6586).

10.16 Conservazione, gestione e sviluppo del patrimonio verde

Entro tre anni dalla approvazione del P.G.T il Comune si dovrà dotare del Regolamento del Verde relativo alla conservazione, gestione e sviluppo del patrimonio verde su tutto il territorio comunale, catalogato e suddiviso per categorie (parchi, giardini, arredo urbano, boschi, filari, ecc…).
Il Regolamento del Verde dovrà dettare gli usi compatibili e le destinazioni d'uso del verde esistente e futuro, le competenze per la gestione, vigilanza e controlli, le norme fitosanitarie per gli alberi ed i tappeti erbosi, le norme da seguire per nuovi impianti e la regolamentazione del rapporto verde-dintorni.
Dovrà inoltre contenere l'elenco delle essenze acclimatate sul territorio comunale con le loro caratteristiche essenziali (dimensioni, altezza, resistenza agli inquinanti chimici, barriera rumore, apparato radicale, ecc…).

Nella pianificazione urbanistica attuativa e nell'assetto viario dell'aggregato urbano dovrà tenersi in massima considerazione la necessità di dotare l'impianto vegetale esistente o di nuova formazione di tutti quei servizi indispensabili alla sua conservazione ed al corretto uso. In particolare: la dotazione di parcheggi, l'accessibilità progettata in modo che sia previsto sempre un percorso pedonale alternativo, l'illuminazione, la raccolta di rifiuti, la dotazione di aree dove sia possibile consentire l'accesso ad animali domestici, anche di grandi dimensioni.

L'impianto di zone piantumate, secondo diverse caratteristiche e necessità, deve essere preceduto da uno studio di idoneità sia urbanistica che pedologica e geomorfologia.
L'inserimento di un assetto vegetale deve essere compatibile con lo sviluppo delle zone urbanizzate per le quali deve essere supporto ed elemento di equilibrata alternativa; nello stesso tempo la disposizione deve essere tale che le essenze vegetali possano svilupparsi nel modo migliore.

10.17 Orli del terrazzo morfologico (scarpate)

Gli orli principali e secondari, in quanto emergenze morfologico-naturalistiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono egli elementi di notevole interesse paesistico, concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Contro l'alterazione morfologica diretta (erosione) ed indotta viene prescritta l'assoluta esclusione di tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza.

Al fine di tutelare questi elementi morfologici essenziali del paesaggio e perché siano mantenuti in evidenza i limiti naturali delle valli e del territorio è vietata, in corrispondenza dei terrazzi morfologici (evidenziati nelle tavole del Piano Territoriale, e di quella della fattibilità delle azioni geologiche di piano), l'esecuzione di scavi, sbancamenti, livellamenti e altri lavori che ne alterino la morfologia, l'acclività e la naturalità di tali scarpate.

Il terrazzo morfologico verrà mantenuto integro nella sua attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo poste al pizzo ed al piede della scarpata, per una profondità di almeno 10 m; particolarmente utile e consigliabile, al fine di evidenziare questa morfologia, gli interventi di riforestazione con essenze tipiche.

10.18 Manutenzione viale alberato

Poiché i filari di piante nel centro edificato costituiscono un impianto antropico con finalità sia scenografiche che funzionali di ombreggiamento, in attesa dell'apposito Regolamento del Verde (previsto da una precedente norma), è obbligatoria per i proprietari del sedime la manutenzione degli stessi tramite potature adeguate ed è vietato l'accostamento di strutture edilizie o danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo.

Il restauro, la rivitalizzazione e l'impianto di nuovi viali devono essere favoriti il più possibile, utilizzando se possibile esperti qualificati nel settore botanico.

10.19 Fasce di rispetto alla viabilità storica ed ai segni territoriali

Il P.G.T. salvaguardia le tracce storiche romane rimaste sul territorio del comune, come le strade e le centuriazioni ancora leggibili.

In tali casi è vietata la realizzazione di nuovi tracciati e varianti alle esistenti che implicano il risanamento delle direttrici storiche; è inoltre vietata la formazione di manufatti, attrezzature e da arredi che ne compromettano il segno territoriale o la trasformazione di contesti ambientali stabilizzativi.

L'autorizzazione di tali aree è inoltre condizionata dal mantenimento del decoro ambientale, escludendo il deposito e l'accatastamento di materiali, e macchinari. La viabilità esistente va mantenuta con manto non asfaltato.
Sono escluse le esposizioni e la cartellonistica pubblicitaria.

10.20 Norme e limitazioni geologiche – Relazione Geologica

Nel territorio comunale non sono state individuate aree completamente prive di limitazioni alle variazioni d'uso dei terreni, poiché le condizioni geologiche, soprattutto l'estrema vulnerabilità della falda, non sono ottimali.
Per tutto il territorio comunale posto al livello fondamentale della pianura, si obbliga l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici.
Facendo riferimento all'apposito studio geologico del territorio comunale ed alle relative Norme Geologiche di Attuazione (N.G.A.) è obbligatorio accompagnare i progetti di nuove opere con relazione geologica, per gli interventi previsti nelle classi di fattibilità geologica 2 e 3 per quelli ammessi in classe 4, ciò in coerenza con la legislazione nazionale (D.M. 11.3.88, D.M. 14.09.05) e regionale (L.R. 11.03.05 N. 12, art. 57).
La relazione, sottoscritta da professionista abilitato, iscritto all'albo professionale, sarà eseguita, come indicato nelle N.G.A., dovrà esplicitamente citare la classe geologica di appartenenza del sito in esame l'articolo e/o gli articoli di N.G.A. ad essa correlato.
La relazione geologica dovrà inoltre essere congrua con le disposizioni nazionali e regionali al riguardo (D.M. 11.3.88, D.M. 14.09.05) e costituirà parte integrante del progetto cui si riferisce.
I contenuti della relazione geologica sono illustrati come segue:

a) la relazione accompagnata, da congrua indagine geognostica nel caso di edifici di edilizia pubblica o di uso pubblico, quali sale per convegni, luoghi per spettacoli e rappresentazione, edifici di culto;
b) la relazione sarà accompagnata da congrua indagine geognostica nel caso di piani attuativi, edifici destinati alla produzione ed al commercio, edifici rurali di rilevanti dimensioni, quali stalle, locali per ricovero scorte e/o attrezzi, insilamento di foraggi, ecc., o di forte impatto idrogeologico ed ambientale, quali vasche per il contenimento liquami.

Nei casi a) e b) la relazione stabilirà, sperimentalmente e puntualmente, soggiacenza e massima escursione della falda nonché la sua direzione, modalità di aggottamento, da attuarsi in corso d'opera, rapporto con gli acquiferi a cui attingono i pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile e con i pozzi privati significativi, in zona non servita da acquedotto pubblico, situazione stratigrafica, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni e ne calcolerà i cedimenti attesi.

c) Gli interventi di ristrutturazione leggera e pesante, che determinano nuove condizioni di sollecitazione statica e/o dinamica degli edifici, sono da documentare con relazione geologica;
d) gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, che non alterino l'equilibrio edificio-terreno, possono non essere accompagnati da relazione geologica. Il progettista è tenuto a dichiarare ciò, con apposito atto, assumendosi piena e consapevole responsabilità e sollevando la Pubblica Amministrazione da ogni eventuale conseguenza;
e) la relazione geologica e gli elaborati progettuali dovranno riferirsi alle caratteristiche sismiche definite nell'apposita norma (10.25).

10.21 Lavori di spianamento e scavi

Essendo stata la più antica colonia romana a nord del Po, la nostra Provincia è particolarmente ricca di dossi e tracce nel paesaggio, spesso indicativi di edifici ed insediamenti antichi.
Pertanto ogni spianamento o scavi nel sottosuolo devono essere segnalati al Comune.

10.22 Rete ecologica provinciale

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello non sono consentiti interventi di carattere edificatorio, di escavazione, di accumulo dei rifiuti e di trasformazione o di manomissione diretta ed interventi di bonifica sopra i 500 mc di materiale di cava sino ad un intorno di 20 m, dal confine dell'area da tutelare e protetta. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno se in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno delle rete ecologica provinciale.
Nelle aree di potenziamento della rete ecologica di secondo livello sono consentiti sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia le attività agricole che sono compatibili con tali aree.

10.23 Aree di tutela geomorfologica del P.T.C.P.

I terreni che sono caratterizzati da soggiacenza della falda < 2 m, vulnerabilità idrogeologica da alta a medio alta e da rilevanti valori paesistico ambientali, sono incompatibili con l'insieme degli insediamenti di tipo urbano.

L'individuazione di tali aree è contenuta nelle tavole allegate al P.G.T. e relative all'indagine geomorfologia.
Sono vietati pertanto l'esecuzione, in queste aree, di nuovi insediamenti urbani. Sono invece possibili interventi di completamento, in corrispondenza dei centri abitati eseguendo approfondimenti con una relazione geologico-tecnica ed idrogeologica per ogni singolo edificio.
In particolare la relazione dovrà determinare:

- massima escursione stagionale della falda;
- natura e caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione;
- modalità di smaltimento per le acque meteoriche e di scarico;
- eventuale necessità di sopraelevare il paino utile di calpestio sopra l'attuale piano di campagna;
- eventuale necessità di esecuzione di idonee opere di impermeabilizzazione.

Non è consentita l'esecuzione di interventi che possono modificare sensibilmente le caratteristiche geomorfologiche attuali, quali: cave, allevamenti per itticoltura e bonifiche agricole con commercializzazione degli inerti di risulta.
Sono invece ammessi i livellamenti dei terreni a fini di miglioramento fondiario.
Non è consentito, in questo territorio, lo smaltimento dei fanghi industriali ed urbani, né l'esecuzione di opere per lo stoccaggio di liquami reflui, al di sotto del piano di campagna, prive di adeguate impermeabilizzazioni.
Per le nuove costruzioni dovranno comunque essere indicati, e messi in atto in considerazione della elevata rilevanza paesistico-ambientale dell'area, interventi di mitigazione ambientale e visiva quali: esecuzione di siepi, alberature, schermature con materiali naturali e di ridotto impatto visivo,ecc…

10.24 Aree di tutela paesistico-ambientale del P.T.C.P.

Il P.T.C.P. individua le aree con caratteri di elevata qualità paesistico-ambientale le quali devono essere valorizzate ai fini di salvaguardarne ed incrementarne l'efficacia della funzione ecologica, la qualità estetico-visuale ed il significato storico-culturale e non devono essere oggetto d'interventi che comportino il loro degrado e/o la loro perdita anche parziale.
I responsabili di attività o di interventi che compromettono anche in modo parziale le aree di potenziamento della rete ecologica di primo livello dovranno effettuare a loro spese un intervento di ripristino delle condizioni precedenti di tali aree.
Le aree ed i beni tutelati sono riportati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie, ad esclusione dei fontanili, delle zone umide e dei beni archeologici, la cui individuazione e georeferenziazione è demandata ai Comuni.

10.25 Pericolosità sismica locale

Facendo riferimento allo studio geologico del territorio comunale ed alle relative norme (N.G.A.) e tavole, si sottolinea che condizioni di pericolosità sismica locale sono presenti nel territorio comunale:

a) essi sono da associare allo scenario Z4a, aree di fondovalle con presenza di depositi fluvioglaciali sabbioso limosi, suoli di Tipo C ed interessano i territori compresi nelle Classi di Fattibilità geologica 2a , 2b ed in parte 3b. Gli effetti attesi, in questo scenario di pericolosità sismica locale, sono amplificazioni litologiche (classe di pericolosità sismica H2), livello di approfondimento richiesto è il secondo.

   I parametri di riferimento calcolati, per edifici bassi e rigidi, con periodo T 0,1-0,5s sono quelli della Zona Sismica 3, mentre per gli edifici alti e snelli T>0,5s, si verifica con i parametri di Zona Sismica 4.

b) scenario Z2, Classe di fattibilità geologica 3b, nella sola porzione coincidente con la valle del colatore Aspice, con pericolo di cedimenti e liquefazioni (classe di pericolosità sismica H2), livello di approfondimento richiesto è il secondo, si verificano con i parametri di Zona Sismica 3, sia per edifici bassi e rigidi, con periodo T 0,1-0,5s che per edifici alti e snelli T>0,5s.

ART. 11 – NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

11.1 Tenuto conto della rilevanza delle aree destinate all'agricoltura ai fini produttivi, della tutela ambientale e del risparmio del territorio, il Piano di Governo del Territorio si attua, per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione , con il solo permesso di costruire secondo le norme ed i requisiti previsti dalla Legge Regionale n. 12/2005.

Tutti gli interventi dovranno tendere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, in particolare la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora in maniera documentata si dimostri che le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree a destinazione agricola il permesso di costruire è rilasciato esclusivamente a coloro che rientrano nei presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della Legge Regionale n. 12/2005, requisiti di cui va fatta specifica menzione sul permesso di costruire.

11.2 La realizzazione degli interventi di cui sopra e la loro gratuità o meno è determinata dai presupposti soggettivi ed oggettivi che legano l'interessato all'attività agricola e dalle particolari condizioni oggettive dell'azienda. In particolare:

- l'imprenditore agricolo professionale può realizzare tutti gli interventi a titolo gratuito;
- il titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola può realizzare le infrastrutture produttive e le abitazioni solo per i dipendenti a titolo oneroso.

Le condizioni oggettive per i titolari o legali rappresentanti delle aziende agricole devono essere contenute in una apposita certificazione che attesti in termini quantitativi le esigenze dell'Impresa, l'esistenza dell'azienda agricola nonché l'impegno di mantenere l'immobile al servizio dell'attività agricola.

11.3 Indici nelle aree a destinazione agricola

Le abitazioni del conduttore e dei dipendenti non potranno superare i 120 mq di superficie utile abitabile (su) ciascuna, con un indice massimo di 0,03 mc/mq.

Le attrezzature produttive non potranno superare il rapporto di copertura del 10 % della superficie aziendale.
Gli indici massimi di densità fondiaria per la residenza non si applicano nel caso di opere finalizzate a normative sopravvenute.

Al fine del computo degli indici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Tutte le possibilità edificatorie là dove previste aree destinate all'agricoltura, salvi i casi di ricostruzione, si intendono utilizzabili una sola volta.
I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie sia stata comunque computata nel complesso della azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.
Tale vincolo va espressamente indicato nei documenti a corredo della domanda dell'atto abilitativo e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari, a cura della proprietà interessata.

11.4 Interventi esclusi dalla regolamentazione

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, non sono soggetti alle disposizioni sulla regolamentazione dell'attività edilizia nelle aree agricole.
Alle stesse disposizioni non sono sottoposti i Permessi di Costruire relativi alle attrezzature destinate ai servizi pubblici o di interesse pubblico.

Ai sensi della Legge Regionale n° 12/2005 gli interventi ammessi per coloro che non svolgono attività agricola sono possibili purchè non siano di pregiudizio all'attività e su edifici non sottoposti a contratto rustico, oppure dimessi da cinque anni dall'attività agricola.

11.5 Edifici non a destinazione agricola

Tutti gli edifici esistenti che nelle aree destinate all'agricoltura non abbiano destinazione agricola, potranno essere oggetto solo di interventi previsti dalla norma precedente.

Sulle tavole del P.G.T. potrebbero essere puntualmente individuati gli edifici esistenti in aree destinate all'agricoltura, non con funzione agricola, che possono essere sottoposti a modalità di intervento edilizio più pesante, cioè oltre quanto permesso dalla norma precedente.
Tali modalità sono riportate nel repertorio degli stessi edifici, allegato al Documento di Piano.

11.6 In ogni caso tutti gli interventi previsti nella norma precedente dovranno prevedere e risolvere il rispetto delle leggi in materia di igiene (scarichi, pozzi, ecc…) e, ove possibile, il collegamento con le opere e le reti di urbanizzazione pubbliche esistenti.
Trovandosi in ambito agricolo dovranno rispettare le distanze stabilite negli stessi ambiti.

Dovranno inoltre concorrere al pagamento degli oneri e del costo di costruzione come previsti nel tessuto urbano consolidato.

11.7 Insediamento agricolo isolato di valore storico

Le cascine di pregio architettonico ed elevato interesse storico ed ambientale, classificate nella relazione di progetto come di categoria A, vengono individuate come "insediamento agricolo isolato di valore storico".
Pur essendo inserite a pieno titolo e quindi assoggettate alla normativa del titolo III della L. R. 12/2005, per il loro indiscusso valore storico-architettonico-ambientale sono sottoposte alle modalità di intervento edilizio, così come previste per gli edifici del nucleo di antica formazione. Ulteriori indicazioni prestazionali sono indicate anche nella norma successiva.
Le destinazioni d'uso sono invece quelle previste dalla Legge Regionale 12/2005.
La possibilità di recupero a funzione residenziale è condizionata al rispetto della Regola 7.16.
Il P.G.T. elenca nella relazione del Documento di Piano (parte prima) le cascine classificate come A (pag. 97) che pertanto vengono classificate come insediamento a casa isolata in zona agricola (senza obbligo del rispetto delle distanze).

11.8 Attenzione progettuale per le cascine

Allo scopo di chiarire ulteriormente l'attenzione progettuale dovuta nell'intervenire sulle cascine (di ogni tipo) si propone la seguente tabella, ricordando che gli elementi

di attenzione per la categoria A valgono anche per le cascine inserite nel centro edificato (nuclei rurali storici).

ELEMENTI DI ATTENZIONE PER CATEGORIA DI INTERESSE

	Adeguamento	Ampliamento	Nuova costruzione
A	Dovrebbe risolversi in un consolidamento della struttura preesistente, lasciando alla scatola muraria la sua capacità portante. Dovrebbe pertanto essere ammesso solo per le strutture interne, curando di non modificare l'involucro murario eccetto che per l'inserimento di elementi accessori e di impianti tecnologici richiesti dalla esigenze d'uso. Mantenere inalterato l'impianto di facciata evitando ogni sovrastruttura che possa alterare la leggibilità dell'intervento	Non è ammesso	Ammesse solo a scopo produttivo ed al di fuori della corte originaria, avendo cura di mantenere gli orientamenti e la generale riconoscibilità del nucleo.
B	Interno, senza alterare la composizione della struttura muraria e i ritmi delle facciate	Ammesso solo per usi produttivi senza produrre significative alterazioni del planovolumetrico. Evitare innalzamento e saldature fra i corpi edilizi preesistenti che rendano irriconoscibile l'impianto originario della corte	Rispettare i materiali originari per mantenere la coerenza e l'inserimento dei nuovi volumi senza rompere l'omogeneità del nucleo preesistente
C	Mantenere gli ordini delle aperture ed i ritmi delle facciate	Mantenere un nucleo compatto, ricostruendo, laddove possibile, la leggibilità della disposizione planimetrica tradizionale della corte	Rispettare i volumi, colori e coerenza planimetrica dei complessi tradizionali (mantenere un nucleo compatto ricostruendo, laddove possibile, la leggibilità della disposizione planimetrica a corte)

11.9 La <u>trasformazione</u> dell'edificio residenziale esistente a fabbricato di servizio rurale nelle aree destinate all'agricoltura è condizionata ad esplicita rinuncia del richiedente all'abitabilità del fabbricato stesso e susseguente dichiarazione di inabitabilità da parte del Responsabile del competente ufficio comunale.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i modelli architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia caratterizzanti l'insediamento preesistente.

11.10 Allevamenti aziendali

Per allevamento di tipo aziendale si intende quello caratterizzato dal fatto che vive di uno stretto rapporto tra il bestiame e la terra. Devono essere assicurati sull'area dell'azienda e documentati in progetto tutte le seguenti condizioni:

1) una concentrazione di capi di bestiame adulti per ettaro così composto:
   bovini max 5 capi
   equini max 5 capi
   ovini e caprini max 10 capi
   suini max 5 capi
   conigli max 50 capi
   polli max 70 capi
2) non meno del 35% della base alimentare necessaria deve provenire dall'azienda stessa (in base alle direttive regionali in recepimento delle norme CEE); inoltre la parte di bestiame alimentata con mangime industriale non deve superare il 25% dei capi;
3) una distanza dalle abitazioni non aziendali come prevista dalla successiva norma 11.17.

11.11 Aree per allevamenti di tipo agro-industriale

Il P.G.T. non individua delle aree che per le loro caratteristiche (in relazione ai venti, falda, viabilità, distanza dai centri abitati, ecc…) possono essere utilizzate per allevamenti a carattere industriale.

Per allevamenti a carattere agro-industriale si intendono tutti quelli che superano le soglie di cui al precedente punto 11.10.

La richiesta del Permesso di Costruire è in tal caso subordinato alla verifica puntuale delle attrezzature di servizio, degli standards, dei parcheggi, ecc… e dell'impatto ambientale che l'intervento determina e del rispetto dell'apposito regolamento.

Dovrà quindi essere prevista la dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dalle presenti regole e stipulata una convenzione contestualmente all'atto abilitativo che regoli tempi e modi di attuazione dell'intervento stesso.

Tutti gli insediamenti dovranno comunque rispettare le norme di legge ed i regolamenti vigenti riguardanti le soluzioni tecnologiche atte ad evitare gli eventuali effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente stesso.

11.12 Regolamento per allevamenti di tipo agro-industriale

Un apposito Regolamento norma su tutto il territorio comunale nuovi allevamenti od ampliamenti nel numero dei capi di bestiame di quelli esistenti.

Tale regolamento riguarda solo gli allevamenti di tipo agro-industriale, cioè quelli che superano le soglie previste dagli allevamenti aziendali (regole 11.10.-11.11).

Nel permettere nuovi insediamenti od ampliamenti di quelli esistenti, tale regolamento vuole raggiungere l'obiettivo di un minore impatto ambientale complessivo (tenendo conto cioè sia dell'esistente che del nuovo) rispetto alla situazione iniziale sull'aria, sull'acqua e sul suolo.

La possibilità di ampliamento degli allevamenti è vincolata al rispetto di una distanza di 600 mt riducibile al 50% sulla base della sostenibilità ambientale prevista dal nuovo regolamento e della valutazione apposita dell'A.S.L. di Cremona.

11.13 Allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta dal competente ufficio comunale, la messa a dimora di adeguate cortine alberate, al fine di inserire nel modo più corretto tali manufatti nel paesaggio circostante.

11.14 Escavazione in fondi agricoli

L'apertura di nuove cave è consentita, previo rilascio della relativa autorizzazione regionale e provinciale, esclusivamente nelle zone previste dal piano Cave Provinciale e nel rispetto della Legge Regionale n° 14 del 08.09.1998.

E' obbligatorio da parte dei titolari di attività estrattive il ripristino ambientale relativo alle cave cessate, tramite la presentazione di apposito progetto e la realizzazione dello stesso finalizzato al recupero idrogeologico ed ambientale.

L'utilizzo del materiale da escavazione nell'ambito dell'azienda agricola è libero, mentre l'asporto inferiore a 500 mc/Ha ed inferiore a 30.000 mc va denunciato al Comune interessato.

Il superamento di tali limiti definisce l'asportazione come attività di cava e si richiede pertanto l'autorizzazione provinciale.

L' asporto superiore a 500 mc/Ha richiede l'autorizzazione provinciale in quanto non più definibile come bonifica agricola.

11.15 Al fine di favorire l'attività agrituristica ai sensi della Legge Nazionale 730/85, e successive integrazioni regionali, sono consentiti tramite atto abilitativo rilasciato dal Comune gli interventi previsti dalle citate leggi e relativi regolamenti d'applicazione. Trattorie, alberghi e ristoranti sono ammessi nelle zone agricole solo attraverso l'utilizzo degli edifici esistenti nel rispetto della norma 11.4, e solo nel caso di imprenditori agricoli.

11.16 Bonifiche agricole

In tutte le zone agricole le bonifiche agricole, la modifica di quote, lo spostamento di rogge, canali e strade ponderali ecc…, sono sottoposte a Denuncia di Inizio Attività. Se c'è asportazione di materiale si ricade nella regola sulla escavazione dei fossi agricoli (regola 11.14).

La bonifica e la sistemazione di fondi agricoli con escavazione dovranno essere eseguite secondo il dettato del provvedimento di autorizzazione e la convenzione con il Comune.

Non è consentito distribuire e/o toccare fanghi e rifiuti di qualsiasi genere e specie, sui terreni interessati da tali lavori per un periodo minimo di 10 anni.

11.17 Distanze nelle zone agricole

* NUOVI IMPIANTI: gli allevamenti di qualsiasi tipo di animali dovranno rispettare le seguenti distanze:

A) Bovini - Bufalini - Equini - Ovi - Caprini - Struzzi

1) – ambiti del tessuto urbano consolidato e dove previsti Piani Attuativi non a destinazione produttiva	200 metri
2) – case isolate di terzi e zone produttive	100 metri
3) – tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale	25 metri

B) Suini

1) – ambiti del tessuto urbano consolidato e dove previsti Piani Attuativi non a destinazione produttiva	600 metri
2) – case isolate di terzi ed ambiti produttivi	100 metri
3) – abitazioni del centro aziendale	25 metri

C) Avi - Cunicoli

1) – ambiti del tessuto urbano consolidato e dove previsti Piani Attuativi non a destinazione produttiva	600 metri
2) – case isolate di terzi ed ambiti produttivi	100 metri
3) – abitazioni del centro aziendale	25 metri

D) Canili

1) – ambiti del tessuto urbano consolidato e dove previsti Piani Attuativi non a destinazione produttiva	600 metri
2) – case isolate di terzi ed ambiti produttivi	100 metri
3) – abitazioni del centro aziendale	25 metri

Le distanze sopra indicate hanno un carattere di reciprocità; il calcolo delle stesse, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi. Tutte le distanze indicate nei punti 1 possono essere aumentate o diminuite di norma del 50% secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozione di tecnologie d'avanguardia in ambito agro-ambientale, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

Allevamenti familiari: gli allevamenti familiari nelle aree destinate all'agricoltura devono distare almeno 25 mt dalle abitazioni di terzi.
Gli allevamenti familiari (stabiliti dal Regolamento Comunale d'Igiene) nelle zone residenziali devono rispettare dalla abitazione di terzi 10 metri (polli cani) oppure 25 metri (bovini, suini, ovini, ecc…)

Altre distanze: la distanza minima tra abitazione (anche aziendale) e concimaia è di mt 50. Le platee di stoccaggio liquami sono assimilate alle concimaie.
Le altre distanze seguono le indicazioni previste dal Codice Civile.
Per abitazioni del centro aziendale si intendono anche quelle di altra proprietà, purchè siano inserite nel contesto rurale dell'edificato (cascina a borgo rurale).

*

IMPIANTI ESISTENTI

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

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

- Allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dal P.G.T., essendo classificate come attività insalubri di cui all'art. 216 T.U.LL.SS R.D. 1265/34; non possono essere ampliati, possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato. L'Amministrazione Comunale, per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in zona agricola. Non è mai ammessa la riattivazione, una volta chiusa l'attività.

L'ubicazione di nuovi allevamenti e/o l'ampliamento di quelli esistenti sarà inoltre valutato dal servizio competente dell'A.S.L., sulla base delle valutazioni tipiche e complesse delle industrie insalubri di 1^{a} classe.

Tutte le distanze sopracitate vanno applicate anche nei confronti delle preesistenze e realtà collocate nei Comuni contermini.

Tutte le distanze sopracitate, se non espressamente indicato, hanno valore di reciprocità.

Nuove costruzioni residenziali nelle vicinanze di allevamenti

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei Piani Attuativi non a destinazione produttiva e nei confronti degli standard, che si collocano nelle vicinanze di allevamenti esistenti, senza rispettare le distanze di cui ai punti sopra indicati, le nuove costruzioni dovranno distare rispettivamente:

- 50 metri dagli allevamenti esistenti indicati alla lettera A (bovini-ovini ecc.);
- 300 metri dagli allevamenti esistenti per gli altri (suini-avicunicoli-canili, ecc.).

Gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c), d), della Legge Regionale n. 12/2005 sono sempre ammessi (manutenzione, risanamento, ristrutturazione, ecc.).

Nel caso di nuova costruzione residenziale negli ambiti di trasformazione e/o sviluppo, a distanza inferiore da allevamenti esistenti, può essere previsto l'aumento o la riduzione delle distanze fino al 50% sulla base di valutazioni specifiche e riferite ad ogni singola abitazione, previo nulla-osta dell'ufficio ASL competente.

Nel caso di incongruenze tra questo articolo e quello del Regolamento di cui Regola 11.12, vale la norma più restrittiva.

11.18 Nel rispetto delle specifiche norme in tutte le aree destinate all'agricoltura è possibile l'attività agricola di trasformazione dei prodotti aziendali, solo se connessa alla coltivazione ed alla produzione agricola dell'azienda. Lo svolgimento di tale attività dovrà essere documentato con la presentazione di piani aziendali dettagliati.

Nel rispetto delle specifiche norme in tutte le aree destinate all'agricoltura è ammessa pure la vendita e la commercializzazione dei prodotti connessi alla coltivazione ed alla produzione agricola dell'azienda, con una superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Sia nel caso della produzione/trasformazione che in quello di commercializzazione/ vendita vanno comunque osservate le norme previste dagli appositi regolamenti e norme, in particolare l'osservanza del Regolamento d'Igiene.

Sia l'attività agricola di trasformazione dei prodotti agricoli che la relativa attività di vendita e commercializzazione debbono essere realizzate in edifici esistenti riattati all'uopo e realizzate dai soli imprenditori agricoli o facenti parte dell'Impresa Agricola.

11.19 Reflui zootecnici

Il trattamento, la manutenzione, l'utilizzazione dei reflui zootecnici sono regolamentati dalla Legge Regionale n° 37/1993 e dal conseguente regolamento attuativo (D.G. 12 giugno 1995 n° 5/69318). Il riutilizzo dei reflui zootecnici sul suolo agricolo è ammesso solo quando è assicurato che non subiscano degradazione o danno le acque sotterranee, quelle superficiali, il suolo e la vegetazione. Non deve provocare rilasci per la salute pubblica e deve essere attuato riducendo al massimo gli odori sgradevoli.

Gli interessati devono ottenere l'autorizzazione da parte degli organi competenti previsti dalla normativa citata.

Gli stessi regolamenti d'attuazione stabiliscono le norme generali sulla costruzione di manufatti per lo stoccaggio di liquame e di letame.

11.20 In tutte le aree destinate all'attività agricola, là dove ovviamente permessi dalle norme precedenti, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento devono preventivamente essere sottoposti al parere degli appositi uffici comunali o della Commissione Edilizia là dove istituita.

Dovrà essere presentato pertanto uno "schema di visualizzazione", cioè una rappresentazione grafica dell'intervento eseguita per elementi schematici su

sottofondo fotografico del contesto di riferimento, per punto di vista rigorosamente significativi.

La commissione edilizia, o gli uffici comunali competenti valuteranno e consiglieranno le soluzioni di inserimento dell'intervento nel contesto rurale, tenendo conto delle tipologie e dei materiali tradizionali del luogo.

11.21 Anche nelle aree a destinazione agricola i ponti, manufatti, opere idrauliche in genere, se costruiti da oltre 50 anni e di proprietà pubblica, debbono essere sottoposte alle norme di legge relative ai Beni Monumentali (Decreto Legislativo n° 490/99).

Se in zone ambientalmente vincolate, è necessario anche il parere dei Beni Ambientali.

11.22 Patrimonio arboreo

In tutte le aree destinate all'attività agricola gli interventi sul patrimonio arboreo, sulla viabilità, sulle migliorie fondiarie, così come ogni intervento sulle rogge devono essere autorizzate dal Comune.

Sono fatte salve le normali opere di spurgo e pulitura che debbono essere intese come obbligatorie per le utenze, consorzi di bonifica, ed i proprietari.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n° 33 del 1977 e successive modifiche, la vegetazione spontanea prodottasi nei corsi d'acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, non può essere danneggiata o distrutta. Sono fatti salvi altresì i normali interventi di sfalcio e fresatura per la pulizia e manutenzione di tutti i corsi d'acqua superficiali, mediante riduzione della vegetazione spontanea, onde consentire il regolare deflusso delle acque di irrigazione e la loro percorribilità, nonché gli interventi mantenuti connessi all'ordinato esercizio agricolo.

Il taglio di piante isolate od inserite in filare al margine di strade e coltivi deve essere autorizzato dal Comune, che può vietare parzialmente o totalmente tali tagli quando da questi possa derivare una compromissione od alterazione dell'ambiente naturale, ovvero subordinandoli a prescrizioni circa il tipo e le modalità dei riempimenti da eseguire in sostituzione delle piante tagliate.

In linea di massima la sostituzione delle piante pregiate avverrà con identiche essenze perlomeno di dimensione pari ad ¼ di quella eliminata, ma in numero doppio rispetto a quelle tagliate.

Sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività anche gli interventi che comportano alterazioni alla morfologia del terreno, ovvero trasformazioni dell'uso dei suoli anche

non boscati, fatte salve le normali rotazioni agricole, ivi compresa la coltura del pioppo e gli impianti da legno.

Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dalla Provincia, in quanto autorità individuata dalla L. R. 8/76 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutte le essenze arboree ed arbustive facenti parte di aree boscate, semplici filari o piante isolate poste in area golenale ed a monte dell'argine maestro per una fascia di 150 mt dal piede dell'argine, ricadono le prescrizioni del D.L.gs 490/99.

ART. 12 – COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

12.1 Compensazione

Quando, per effetto dei vincoli sopravvenuti e diversi da quelli di natura urbanistica (si veda la regola 2.37), non sia più esercitabile completamente il diritto di edificare, sulla base dell'art. 1 della Legge 15/12/2004 n. 308, il titolare di tale diritto può chiedere di esercitarlo su altra area edificabile di cui abbia acquisito la disponibilità ai fini edificatori.

In caso di accoglimento da parte del Comune, la translazione del diritto ad edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area interessata al vincolo sopravvenuto. Perché questo accada è necessario che i diritti edificatori siano già stati assentiti e che sia sopravvenuto un vincolo non urbanistico, a contenuto cioè non espropriativo.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

12.2 Per diritto di edificare già assentito non va inteso quello determinato dal rilascio di un titolo abilitativo, bensì come un diritto giuridicamente insorto nel momento in cui gli strumenti di pianificazione urbanistica hanno attribuito all'area una concreta ed effettiva vocazione edificatoria, poi autorizzabile con apposito atto, cioè con atto di verifica della conformità del progetto alla normativa urbanistica vigente.

12.3 I vincoli devono essere di natura diversa da quella urbanistica, e quindi non conta con quale mezzo, normativa o fonte vengono apposti, ma conta la natura del vincolo stesso, ossia il sostanziale contenuto dell'interesse pubblico per la cui soddisfazione quel vincolo è stato imposto.

Ai fini della compensazione sia fa presente che di fatto l'obbligo della cessione dell'area vincolata al Comune dovrebbe comportare l'esclusione della compensazione parziale, salvo diverse disposizioni dell'interessato.

12.4 L'Amministrazione Comunale deve valutare l'opportunità urbanistica di accettare o meno la proposta del privato, oltre alla utilità e convenienza della acquisizione dell'area compensata.

Il Comune, soggetto terzo rispetto al proprietario e l'autorità preposta al vincolo, ha il potere discrezionale di decidere, dopo le valutazioni di cui sopra, se acconsentire l'operazione anche mediante le opportune varianti urbanistiche.

12.5 In alternativa all'attribuzione di diritti edificatori e sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi convenzionando con il Comune la gestione del servizio stesso.
Nel caso di compensazione la capacità edificatoria teorica ricavata dalle aree vincolate è stabilita dal Documento di Piano, e prescinde dalla collocazione dell'area interessata dal vincolo.

12.6 Perequazione

La **perequazione** ha lo scopo di perseguire la giustizia redistributiva verso i proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza spese, di un patrimonio pubblico di aree al servizio della collettività.
Le regole perequative non sono più negoziabili in fase operativa perché altrimenti verrebbe a cadere la certezza del diritto e lo stesso principio di equità distributiva cui esse si improntano.
Pertanto le indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (comma 6 art. 10 L.R. 12/2005).

Si ha **perequazione urbanistica** quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda la "trasformazione urbanistica" riconoscendo ai terreni interessati un diritto edificatorio determinato da un indice convenzionale di edificabilità che corrisponda alle aspettative urbane dell'ambito, corretto dallo specifico stato di fatto e di diritto.

Si ha **perequazione tipologica** quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda la "conservazione urbanistica". Tali regole si fondono sulla classificazione tipologica dei tessuti edilizi mediamente espressi nell'ambito interessato.

12.7 Sono esclusi dall'applicazione delle regole perequative:
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- le aree di valore paesaggistico ed ambientale;
- i nuclei storici del tessuto urbano consolidato.

Le aree a destinazione agricola, quelle non soggette a trasformazione urbanistica e quelle di valore paesaggistico ed ambientale non rientrano nelle regole perequative in quanto sono caratterizzate da terreni che valgono per quello che sono e non gli si può riconoscere alcuna legittima attesa edificatoria: il loro valore deriva solo dalla natura o dalla vocazione produttiva.

Nel caso dei nuclei storici invece non può essere riconosciuta una aspettativa edificatoria in quanto ambiti già in larga misura definiti ed immodificabili, dove tra l'altro la valenza ed il valore culturale e storico e quindi l'aspetto pubblico collettivo prevale su quello privato. Non possono determinare attese edificatorie.
In tutti gli ambiti e le aree escluse dalle regole perequative è sempre comunque possibile la manutenzione, la ristrutturazione dell'esistente e nuove costruzioni, ma l'assenza di alcuna legittima aspettativa edificatoria non autorizza procedure perequative.

12.8 Perequazione tipologica

Quando la necessità della perequazione dei diritti edificatori riguarda non la trasformazione ma la conservazione urbanistica, si ha la **perequazione tipologica**. E' questo il caso di perequazione che va applicato nel Tessuto Urbano Consolidato, con esclusione dei nuclei storici di antica formazione.

Solo al momento in cui una apposita variante operativa modifichi tali ambiti consolidati in ambiti di trasformazione, la perequazione tipologica viene sostituita con la perequazione urbanistica.
Le modalità di applicazione di tale passaggio saranno dettagliatamente stabilite nella stessa variante.

12.9 Il criterio della perequazione tipologica parte dalla constatazione che un Tessuto Urbano Consolidato è il prodotto di una lenta e complessa stratificazione di regole, di usi tradizionali, di spontaneità e creatività che difficilmente si possono ricondurre ad un rapporto fisso tra volume costruito e superficie del terreno.
In questo caso la perequazione si fonda sul fatto di ritenere ammissibili tutti gli interventi che tendono ad adeguare le costruzioni esistenti o nuove alle caratteristiche tipologiche medie nell'ambito territoriale cui esse appartengono.
L'aspettativa edificatoria viene in questo caso a coincidere con la tipologia media prevalente di zona o, meglio, tra questa e l'esistente.

Il modello di perequazione tipologica che si applica nel Tessuto Urbano Consolidato consiste nel riconoscere la facoltà di adeguare ogni unità edilizia – ad eccezione di quelle vincolate come bene ambientale o architettonico – ai caratteri tipologici medi rilevabili come prevalenti nell'ambito territoriale elementare di cui fa parte. Esso non implica quindi trasformazione urbanistica ma conservazione urbanistica del tessuto.

12.10 Indice di edificabilità adeguata nella perequazione tipologica

L'indice di edificabilità adeguata nella perequazione tipologica è applicato solo nel caso in cui le nuove sistemazioni determinano l'acquisizione al demanio pubblico di porzioni di area privata.
Il suo valore è determinato nel Documento di Piano.

La quantità edilizia determinabile dal prodotto dell'indice di edificabilità adeguata per la quantità di terreno ceduto gratuitamente al Comune si aggiunge in tali casi a quella realizzabile secondo il criterio dell'adeguamento tipologico.

12.11 Nelle regole successive sono elencate le caratteristiche tipologiche principali degli insediamenti più diffusi a cui fare riferimento per l'adeguamento tipologico del tessuto urbano consolidato.
Per le destinazioni d'uso non previste si applica il principio di affinità.
Valgono comunque le normative del Codice Civile e del Regolamento d'Igiene.

Nel caso l'adeguamento tipologico sia subordinato a Piano Attuativo, questo potrà indicare ulteriori o diverse caratteristiche per i nuovi insediamenti.
L'attuazione degli interventi, nel caso si definiscano come adeguamenti tipologici, farà riferimento solo a quei requisiti che è operativamente possibile migliorare.

Per gli interventi più pesanti di sostituzione dei manufatti dovranno comunque essere rispettati i requisiti successivamente elencati.

Nel caso in cui i requisiti siano già raggiunti o superati non è possibile alcun ampliamento salvo per la quota aggiuntiva determinata dall'indice di edificabilità adeguata di cui all'articolo precedente.

12.12 Requisiti tipologici e parametri degli edifici residenziali nel tessuto urbano consolidato

Case in linea

Requisiti dimensionali delle case in linea:

- Sc complessiva = mq 250 composta da una quota strettamente residenziale (Su) ed una non residenziale (Snr);
- NP = due piani sovrapposti oltre interrato, seminterrato e sottotetto abitabile o agibile.

Funzioni da prevedersi obbligatoriamente:

- garages,
- uno o più locali ad uso cantina o deposito.

Requisiti planivolumetrici delle varie parti di una casa singola:

- il garage può costituire volume esterno al corpo di fabbrica principale, costruito in aderenza a questo o da questo distaccato. Esso potrà essere costruito anche in aderenza ai confini sia privati che pubblici qualora la sua altezza non superi ml 3,00;
- cantina e centrale termica possono essere ubicate al PT, seminterrato o interrato;
- eventuali accessori (come ripostigli o depositi) al PT, possono essere costruiti in aderenza ai confini come specificato per il garage.

Tutti i suddetti volumi esterni al perimetro del fabbricato principale dovranno con questo e con lo spazio circostante essere architettonicamente conformi.

Villette

Requisiti fondamentali della villetta:

- Sc complessiva = mq 500 composta da una quota strettamente residenziale (Su) ed una non residenziale (Snr);
- NP = due piani in tutto o in parte sovrapposti compreso interrato o seminterrato.

Funzioni da prevedersi obbligatoriamente:

- un garage per ciascun alloggio,
- uno o più locali ad uso cantina o deposito per ciascun alloggio.

Requisiti planovolumetrici della villetta:

- i garages, qualora la costruzione si sviluppi su due o più piani fuori terra, possono costituire volume esterno al corpo di fabbrica principale, costruito in aderenza a questo o da questo distaccato. Essi potranno essere costruiti anche in aderenza ai confini sia privati che pubblici qualora la loro altezza non superi ml 3,00;
- cantina e centrale termica possono essere ubicate al PT, seminterrato o interrato;
- eventuali accessori (come ripostigli o depositi) al PT possono essere costruiti in aderenza ai confini come specificato per i garages.

Tutti i suddetti volumi esterni al fabbricato principale dovranno con questo e con lo spazio circostante essere architettonicamente conformi.

Palazzine

Requisiti fondamentali di una palazzina:

- Sc complessiva = sino a mq 1.700 composta dalla sola quota strettamente residenziale (Su); e da Snr pari a non più del 30% della quota residenziale;
- NP = min. 2 max 3 fuori terra.

Funzioni da prevedersi obbligatoriamente:

- un garage individuale per ogni alloggio ovvero garage collettivo con numero di posti auto per lo meno corrispondente a quello degli alloggi. I garages sono posti al piano interrato, seminterrato o al piano terra;
- una cantina individuale per ogni alloggio. Le cantine sono poste al piano interrato o seminterrato.

Requisiti dei parcheggi privati e pertinenziali:

- i garages al piano terreno possono essere costruiti anche in aderenza ai confini purchè di altezza inferiore a ml 3,00;
- indipendentemente dalla presenza di garages per la residenza, il lotto comprende spazi per parcheggio privato nelle misure stabilite dalle vigenti leggi.

12.13 Requisiti tipologici e parametri degli edifici manufatturieri nel tessuto urbano consolidato

Elementi tipologici dell'insediamento:

- gli edifici o i locali produttivi veri e propri;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici aziendali;
- i parcheggi;
- l'abitazione del titolare o del custode.

Dimensioni e requisiti dei vari elementi:

- rapporto di copertura max = 70% relativo all'insieme degli edifici e delle Struture Tecnologiche che interessano il lotto;
- altezza del fronte max = 13,50 ml escluse le strutture tecnologiche e parcheggi di uso pubblico coperti o scoperti. Altezze maggiori possono essere motivatamente ammesse dal Consiglio Comunale.

Questi indici definiscono il volume (V) massimo edificabile nel lotto comprensivo della eventuale abitazione pertinenziale e delle strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo ordinario. Le strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo speciale e le tettoie aperte su almeno tre lati non sono computate.

Nei lotti in cui è già raggiunto o superato il rapporto di copertura sono possibili solo interventi di sopraelevazione fino ad altezza massima, ovvero interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle dimensioni e dei requisiti definiti ai comma precedenti.

Requisiti delle parti non produttive:

- l'insediamento può essere adibito in tutto o in parte agli usi non residenziali ammessi nel settore urbano in cui si trova, con l'esclusione, del commercio al dettaglio di beni od opere intellettuali diversi da quelli prodotti o assemblati all'interno dell'insediamento stesso.

Piazzale scoperto:

- Tale piazzale, necessario a garantire spazio di manovra per automezzi all'interno del lotto, deve essere libero da strutture di qualsiasi tipo, accessibile dall'esterno attraverso un varco di almeno ml 5,00 di ampiezza. Deve essere in ogni modo garantita la manovra degli automezzi pesanti.

Parcheggi:

- Deve essere riservata a parcheggio di uso pubblico una fascia di ml 5,00 di profondità lungo tutto il fronte del lotto. Ove sia prevista una recinzione questa deve essere di norma arretrata dal filo stradale di tale misura.

12.14 Requisiti tipologici e parametri degli edifici destinati al commercio nel tessuto urbano consolidato

In relazione al tipo di aggregazione vengono distinte:

- attività commerciali al dettaglio isolate (esercizi di vicinato);
- attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza di piccoli fronti commerciali o di complessi commerciali di vicinato.

In relazione alla estensione della superficie di vendita vengono distinti:

- esercizi commerciali al dettaglio di vicinato con superficie di vendita al dettaglio fino a 150 mq;
- medio-aggregazioni commerciali con superficie di vendita variabile tra 150 e 1.500 mq in relazione alla loro collocazione nel contesto urbano, mediante rilocalizzazione, concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato.

Le attività commerciali al dettaglio di vicinato esistenti possono essere ampliate fino al raggiungimento di 150 mq di superficie di vendita (S V).

Le aggregazioni commerciali fino a mq 1.500 di superficie di vendita (SV) esistenti possono aumentare di 1/2 della superficie di vendita solo con la rilocalizzazione di esercizi di vendita già insediati nel Comune.

12.15 Perequazione urbanistica

La quantità di edificazione spettante alle aree sottoposte a trasformazione urbanistica non dipende dalle specifiche destinazioni stabilite dal Piano di Governo del Territorio, ma dallo stato di fatto e di diritto in cui tali terreni si trovano.
La perequazione urbanistica si articola in:
- perequazione di comparto;
- perequazione diffusa.

12.16 Perequazione di comparto

Nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, sulla falsariga del "comparto edificatorio" di cui all'art. 23 comma 3 della Legge n. 1150/42 vengono ripartiti, fra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Tale obiettivo sarà realizzato mediante l'attribuzione di un identico indice di utilizzazione territoriale, all'intera area inclusa nella perimetrazione confermando le volumetrie esistenti, se mantenute.

La perequazione di comparto è ottenuta cioè applicando lo stesso indice di utilizzazione territoriale all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le edificabilità consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, così come definite nella stessa pianificazione attuativa.

L'indice di utilizzazione territoriale di comparto è stabilito nel Documento di Piano.

I Piani attuativi e gli atti di programmazione individuano:
- gli edifici esistenti che si vogliono mantenere;
- le aree dove si concretizza l'edificazione;
- le aree da destinarsi gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Nel caso di Piani Attuativi di esclusiva iniziativa pubblica (P.E.E.P., P.I.P., ecc.) i parametri edificatori sono quelli dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) attuato senza applicare alcun fatto perequativo.

12.17 Perequazione diffusa

La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti di Piano Attuativo una capacità edificatoria differita (espressa in Slp), definita tenendo conto della localizzazione dell'area nel sistema urbano e degli obiettivi assegnati alla stessa nel progetto di riqualificazione urbana.

La capacità teorica di cui sopra si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime solo nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I privati proprietari, detentori di tali diritti, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree sottoposte a trasformazione urbanistica.

L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori precedentemente definiti.

12.18 Indici nelle zone di trasformazione urbanistica

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree sottoposte a trasformazione urbanistica sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice minimo di edificazione:

- **l'indice di utilizzazione territoriale (Ut)** rappresenta il contributo massimo espresso in SLP delle aree incluse nella perimetrazione di ogni area sottoposta a trasformazione urbanistica;
- **l'indice minimo di edificazione** definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) minima che deve essere obbligatoriamente prevista nella perimetrazione da parte dello strumento attuativo.

La differenza tra indice minimo di edificazione e indice di utilizzazione territoriale definisce la superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo della perequazione.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alle aree sottoposte a trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

La quantità di edificazione spettante al terreno, in quanto esprime un diritto che può essere esercitato dal proprietario solo nel momento in cui il terreno è chiamato a trasformazione urbanistica, è per sua natura potenziale.
Fino a quel momento è soggetto a conservazione urbanistica e le sue modificazioni funzionali o fisiche sono disciplinate dalle apposite regole e sottoposte, se è il caso, alla sola perequazione tipologica.
La quantità di edificazione spettante al terreno nel caso di trasformazione urbanistica è indicata nell'apposito articolo del Documento di Piano.

12.19 Risanamento urbanistico (recupero SLP)

A fini di risanamento urbanistico ed ambientale è consentito il recupero della Slp esistente di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, anche con destinazione diverse dalla previsioni di Piano, per la traslazione di SLP in altre aree.
La SLP traslata, salvo diversa disposizione delle norme di zona, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% la SLP prevista nella zona di intervento, salvo valori diversi previsti per Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma e Progetti Speciali;
- che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), essa incrementi per un massimo del 5% la SLP prevista nella zona di intervento, salvo valori diversi previsti per Programma Integrati di Intervento, Accordi di Programma e Progetti Speciali;
- che in zona A non derivi da altre zone.

12.20 Perequazione urbanistica corretta

Fintanto che una costruzione legittimamente esiste, il proprietario può utilizzarla o alienarla nei modi e nelle forme usuali anche se non è conforme alle vigenti regole. Il diritto del proprietario di una costruzione esistente non si traduce, pertanto, in astratta potenzialità edificatoria, ma è quello che deriva dal possesso di un oggetto reale, ben determinato. Di conseguenza, quando non è operativamente prevista la trasformazione urbanistica del suolo, gli strumenti urbanistici devono garantire al proprietario il diritto di eseguire, in qualsiasi momento, le opere necessarie a conservarla.

Inoltre nei seguenti casi esistono ragioni di equità perché i diritti su una costruzione esistente – che non sia un rudere inabitabile e inagibile – si convertano in potenzialità edificatoria astratta, che si può tradurre di fatto in un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione:

- quando il Comune ne impone, per ragioni di pubblica utilità, la demolizione;
- quando il Comune pone come condizione che gli sia ceduta per destinarla a servizi;
- quando l'obbligo di conservare una costruzione che insiste su un'area si prevede la trasformazione urbanistica darebbe luogo a disparità di trattamento tra il suo proprietario e quello di un'area che sia completamente libera da costruzioni.

La "perequazione urbanistica corretta" si verifica quando al proprietario del terreno su cui insistono costruzioni viene riconosciuto, in vista di un'azione di trasformazione urbanistica, un diritto edificatorio aggiuntivo rispetto a quello che deriverebbe dalla perequazione urbanistica pura. Tale quota aggiuntiva è definita "correzione".

La quantità edificatoria aggiuntiva, risultante dalla correzione, potrà essere utilizzata in tutto o in parte dagli operatori privati, pur sempre entro limiti assoluti di edificabilità.

Nei limiti di cui ai precedenti commi, l'effettiva utilizzabilità dipenderà dal rispetto delle seguenti condizioni inserite nella convenzione:

- l'impegno dell'operatore a dare inizio alla trasformazione prevista entro termini prestabiliti;
- l'impegno dell'operatore a bonificare il sito entro termini prestabiliti.

La correzione considera le costruzioni esistenti. Alla loro misura vengono applicati, a seconda della tipologia, i criteri di conversione stabiliti dalla tabella dei coefficienti di correzione.

L'entità della correzione varia a seconda degli obblighi derivanti da:

- contenuti strutturali del piano urbanistico (come, per esempio, il vincolo di conservazione);
- contenuti strategici (come, per esempio, l'obiettivo di eliminare gli insediamenti incompatibili con il contesto);
- contenuti progettuali (come l'obbligo di demolizione conseguente alla decisione del tracciato definitivo di una strada).

Tabella dei coefficienti di correzione alla S.L.P. esistente

azione	oggetto	quota aggiuntiva all'esistente
demolire	rudere o inabitabile	0%
	abitabile con attività	200%
	abitabile senza attività	100%
conservare	rudere o inabitabile	100%
	abitabile	50%
cedere gratis	rudere o inabitabile	0%
	abitabile	100%

La quantità edificatoria aggiuntiva va ad unirsi naturalmente alla sola quantità spettante al terreno, in quanto il riferimento è allo stato di fatto e di diritto in cui tali terreni si trovano.

12.21 Traslazione dei diritti edificatori

Per poter acquisire aree sufficientemente grandi e di corretta conformazione tali da permettere al Comune di realizzarle gli interventi pubblici previsti dalla strumentazione urbanistica, può essere necessario che la capacità di edificazione spettante al privato proprietario del terreno non venga distribuita su tutta la superficie della proprietà.
In alcuni casi può non essere realizzata nel suo ambito, ma su terreni di altra proprietà, in altri casi addirittura su altra zona.
In altri casi una limitata parte di edificabilità può essere trasferita su un lotto del tessuto urbano consolidato, oppure anche viceversa.
Spetta al Documento di Piano associare le zone rilevanti e le zone cedenti, in modo che formino comparti perequativi all'interno dei quali si attua la compensazione e perequazione dei diritti edificatori.
A tale compito è destinato l'ultimo capitolo del Documento di Piano.

12.22 Tutti i trasferimenti di diritti edificatori avverranno tramite convenzione tra Comune e privati.
L'Amministrazione Comunale provvederà entro tre mesi dalla approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio alla stesura di uno schema di convenzione che i privati proprietari dei terreni presenteranno al Comune, nella forma di proposta irrevocabile.

COMUNE DI GRONTARDO
Provincia di Cremona

Le presenti Regole valgono per tutto il territorio comunale.

La inosservanza delle stesse e degli elaborati del P.G.T. comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo 1° LEGGE 47/1985.

IL TECNICO _____

IL SEGRETARIO _____

IL SINDACO _____

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO _____

Grontardo, 27.06.2012