

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di ACQUANEGRA CREMONESE

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

= VARIANTE GENERALE =

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

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

adozione D.C.C. n° _____ del _____

= Allegato 02 - Norme Tecniche



LIBRO I°

norme geologiche

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

0.00

CONSIDERAZIONI GENERALI

IN ORDINE ALLA DISCIPLINA GEOLOGICO-SISMICA

ED INVARIANZA IDRAULICA

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

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

Copia delle indagini effettuate e della Relazione Geologica e Geotecnica di supporto alla progettazione deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione di legge, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. n. 12/2005 art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. n. 12/2005 art. 38) o di presentazione della S.C.I.A., qualora le indagini siano pertinenti al tipo di intervento previsto e comunque tali indagini andranno sempre effettuate nei seguenti casi:

- a) interventi edilizi che comportino nuove costruzioni e/o ampliamenti;**
- b) manomissione di manufatti interrati, in tutto o solo parzialmente;**
- c) consolidamenti strutturali, all’interno di interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e comunque alterazioni nella distribuzione dei carichi in fondazione;**

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

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

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

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

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

L’intero territorio comunale è sottoposto alla verifica dei vincoli PAI e PGRA.

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

LIBRO II°

Norme Tecniche di Attuazione

N.B.: modalità di lettura

«le norme qui riportate compongono le indicazioni e le prescrizioni sia generali e sia particolari, fermo restando quindi che deve essere verificata ed osservata l'intera disciplina dettata da tutti gli Articoli delle rispettive N.T. ricomprese per il DdP / PdR / PdS.»

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

0.01 - INDIRIZZI GENERALI

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

Nota 0.02: in attuazione dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. n. 12/2005 ed ancorché in attuazione dell'art. 5 comma 10 della L.R. n° 31/2014, si determina l'assoggettamento degli interventi di nuova costruzione, negli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, allo specifico contributo suppletivo così come disposto dalla D.g.r. 22.12.2008 n. 8/8757¹ e D.g.r. 10.02.2010 n. 8/11297 ed ancorché per gli effetti del D.d.g. 15.11.2010 n. 11517 – direzione generale Sistemi Verdi e Paesaggio, nonché in attuazione dell'art. 19 co. 1 della L.R. n° 37/2017.

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

Nota 0.04: in fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon** in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle Linee guida regionali di cui al Decreto n. 12678 del 21.12.2011 emesso dalla Direzione Regionale Sanità; in merito si richiama a L.R. n. 33/2009 e la L.R. n. 7/2017, ancorché in attuazione del D.Lgs. 31.07.2020 n. 101. Tutti gli interventi edilizi – sia di ristrutturazione edilizia che di nuova costruzione – siano realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon nelle abitazioni. (**vedi successivo Art. 13.03.**)

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

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

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

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

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

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

N.T. _ Documento di Piano

Art. 1.00.

Disposizioni generali del P.G.T.

Contenuti e finalità del Documento di Piano Piani e Studi di Settore prevalenti e sovraordinati

1.01. Nei Comuni con popolazione residente inferiore a 2000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il P.G.T. è disciplinato in conformità alle indicazioni contenute nell'art. 10bis della L.R. 11.marzo.2005 n° 12 e quindi **si articola in un unico atto**, tuttavia indicato nei seguenti elaborati :

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

1.02. Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole sono articolazioni di un unico P.G.T., le cui previsioni hanno validità differenziata e sono sempre modificabili; il Documento di Piano deve comunque essere verificato ed aggiornato con periodicità quinquennale.

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

A questo proposito le presenti norme indicano:

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

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

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

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

- a)** - Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. n° 12/2005, ancorché con gli aggiornamenti posti dalla D.G.R. 28.05.2008 n° 8/7374;
- b)** - Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- c)** - Indicazioni e normativa riferita al D.Lgs. n° 285/1992 (**N.C.d.S.**)² ed il relativo regolamento di cui al D.p.r. n° 495/1992; *(in particolare l'osservanza delle distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26 del D.p.r. n° 495/92);*
- d)** - Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo - **P.U.G.S.S.** – allegato al Piano dei Servizi;
- e)** - Regolamento Locale d'Igiene (**R.L.I.**) vigente in ambito comunale;
- f)** - Studio del "centro storico" **da redigere** in applicazione alla individuazione e definizione del "Nucleo di Antica Formazione" (N.A.F.), di cui agli elaborati del P.G.T.-PdR assunti in prima analisi del N.A.F.;
- g)** - Normativa per gli interventi sulle facciate nel centro storico – **Piano Colore**;

² ai fini di una più chiara e completa regolamentazione della materia trattata viene qui indicato quanto segue:

= *la definizione di confine stradale è dettata dall'art. 3 c. 1 punto 10 del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;*

= *la normativa relativamente agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, è dettata dall'art. 16 del D.Lgs. 285/1992;*

= *le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, piantumazioni, l'apertura di canali, è individuata dall'art. 26 del D.P.R. n° 495/1992;*

= *le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n° 495/1992;*

= *tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.*

- h)** - l'intera normativa sovra-ordinata del pertinente **Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)** e, nella l'intera normativa del caso riferita al **Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R. – Normativa e Indirizzi di Tutela, nella fattispecie per la “Bassa Pianura”, per il “Sistema Territoriale della Pianura Irrigua”, per il “Sistema del PO e dei Grandi Fiumi”, nonché la Rete Ecologica Regionale (R.E.R.)** ed ancorché gli elaborati finali di cui alla D.c.r. 09.07.2013 n° 78 (di cui l'aggiornamento del PTR è un allegato fondamentale) e del pertinente **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)**, ancorché la specifica normativa che stabilisce la prevalenza delle norme stesse sulle norme locali di P.G.T.;
- i)** – le “**condizioni d’obbligo**” [**ex Vinca – Allegato F**] – Regole per la rete Natura 2000 – che, nella fattispecie, si riportano nelle Norme Tecniche e nelle pertinenti Schede d’Ambito del DdP ;
- j)** - le Indicazioni di coerenza e di programmazione, in conformità al disposto della L.R. n° 12/2005, del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), **nonché nella fattispecie relativa alle prescrizioni poste dalla Tavola delle Tutele e delle Salvaguardie; (in particolare l'intera disciplina del P.T.C.P. relativamente alle tutele e salvaguardie di cui agli Artt. 14-15-16);**
- k)** – Piano Provinciale della Mobilità, redatto da Provincia di Cremona in allegato al P.T.C.P.;
- l)** - Disciplina in materia di commercio, dettata dal D.Lgs. 31.03.98 n° 114, dalla L.R. 02.02.2010 n° 6 e s.m.i.³, nonché dal “Programma Triennale Regionale” per lo sviluppo del settore commerciale;
- m)** - Classificazione e Zonizzazione Acustica del territorio comunale il cui studio è redatto ai sensi della Legge 26.10.1995 n° 447 e della L.R. 10.08.2001 n° 13;
- n)** – Individuazione del Reticolo Idrico Minore, (**R.I.M.**) ai sensi della D.G.R.L. 25.01.02 n.7/7868, nonché l'intera disciplina sopravvenuta (Regolamento di polizia Idraulica);
- o)** – Piano Generale del Consorzio **DUNAS**;
- p)** – Articolo 19 c. 8 Normativa del PTCP per il **Canale Navigabile Milano-Cremona-PO**;
- q)** - Piano di Assetto Idrogeologico (**P.A.I.**) nella intera sua normativa;
- r)** - Analisi del Rischio Idraulico reso in riferimento alla Normativa P.A.I. e del PGRA;
- s)** - Piano Generale di Indirizzo Forestale, realizzato dalla Provincia di Cremona settore Agricoltura, Caccia e Pesca (**P.I.F.**), elaborato dalla Provincia, ai sensi della L.R. n° 31/2008 ed approvato con D.C.P. n° 164 del 07.12.2011;
- t)** – Piano Comunale Eliminazione Barriere Architettoniche (L. n° 41/1986 – **P.E.B.A e L.R. n° 6/1989**);
- u)** – Il DdP, il PdR ed il PdS recepisce i contenuti dell’**art. 10 e 19 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela dei tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale.
- v)** Il DdP, il PdR ed il PdS recepiscono i contenuti dell’**art. 16.7 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela, sino ad un intorno di m. 20, delle aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di 1° e 2° livello indicati nell’Elaborato D – **carta tutele e salvaguardie** – del P.T.C.P.
- w)** Il DdP, il PdR ed il PdS recepiscono i contenuti dell’**art. 16.4 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela delle scarpate morfologiche.
- x)** Il DdP, il PdR ed il PdS recepiscono l’**art. 4 comma 1 let. h) della Legge Quadro 22.02.2001 n° 36 e l’art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003**, nonché il **D.M. 29..05.2008** Ministero dell’Ambiente e determina un corridoio posto a fascia di rispetto ed entro il quale non possono essere edificati fabbricati di qualsiasi natura, ad eccezione dei manufatti a servizio della linea dei conduttori elettrici stessi.
- y)** Il DdP, il PdR ed il PdS recepiscono l'intera normativa riferita alle fasce di rispetto dei **pozzi** per la captazione dell’acqua potabile in relazione al raggio di m. 200 ed alla tutela assoluta in relazione al raggio di m. 10.

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

³ - vedi L.R. 27.02.2012 n. 3;

Art. 2.00.
Efficacia del Documento di Piano

2.01. Tutte le disposizioni vincolanti contenute nel “Documento di Piano”, compresa la Tavola delle “Determinazioni di Piano” e le Tavole degli elaborati grafici, sono considerate **prescrittive** e quindi **prescrizioni**.

Hanno valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

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

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

Hanno valore indicativo o di indirizzo le seguenti disposizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.05. L'attività edilizia della P.A. non è assoggettata al Permesso di Costruire ed è regolata dall'Art. 7 del D.P.R. 6.6.2001 N° 380 e dalla specifica normativa in materia di lavori pubblici, ancorché stabilita dall'art. 33 comma 2 della L.R. n° 12/2005.

3.06. L'attività edilizia dei soggetti privati, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163⁴, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, **è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione** il Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (*art. 16 co. 2-bis del D.P.R. 06.06.2001 n° 380*)

⁴ si fa riferimento al testo dell'art. 16 c. 2-bis del D.p.r. n° 380/2001 e si deve intendere, in luogo del D.Lgs. 12/4/2006 n° 163, ad oggi il D.Lgs. 31/03/2023 n° 36 all'Art. 13 c. 7 – Allegato I.12 Art. 5.

Art. 4.00.

Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

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

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

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

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

Art. 5.00.

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

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

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

Art. 6.00.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del DdP

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

6.02. Il Documento di Piano, recepisce altresì l'Analisi del Rischio Idraulico, reso in riferimento alla Normativa P.A.I. e del PGRA.

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

Art. 7.00.

Valenza paesistica del Documento di Piano – Caratteri e tipologie di tutela

(in ordine al disposto del P.T.R. approvato con D.C.R. n° 8/951 del 19.01.2010, nonché P.T.C.P. Capo III°, nonché in ordine alla disciplina prevalente del P.T.C.P. vigente)

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

- = *"Tav. A – carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale",*
- = *"Tav. D – carta delle tutele e delle salvaguardie",*
- = *"Allegato 3 – carta delle compatibilità ambientali",*
- = *Normativa – Capo III° - disciplina del territorio,*

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

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

7.03. Alle componenti paesistiche ambientali individuate negli allegati del Documento di Piano si applicano le disposizioni relative alla tutela, nonché tutte le prevalenti prescrizioni paesistico-ambientali del P.T.C.P.; **in particolare è posta la tutela** degli elementi vincolati dalla Normativa del P.T.C.P. ed in particolare, con esplicito riferimento alla cartografia di P.G.T. riportata nella *“Tavola del sistema dei vincoli e delle prescrizioni sovraordinate”* :

a) è posta la tutela sino ad un intorno di **m. 20** delle **aree di pregio naturalistico** di cui alla disciplina del P.T.C.P. all'art. 16.7 ed ancorché è posta tutela alla Rete Ecologica Provinciale;

b) **gli orli di scarpata principale e secondaria**, individuati in cartografia del P.T.C.P. e, se del caso ricorrente, del P.G.T., sono tutelati ai sensi dell'art. 16.4 della Normativa del P.T.C.P. stesso e pertanto non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici per una fascia di **10 metri** in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate;

c) sono sottoposti a salvaguardia **i tracciati dei percorsi ciclabili**, così come indicati negli elaborati del P.G.T., ancorché appartenenti alla rete di previsione, di proposta del PGT ed esistenti;

i tracciati dei percorsi ciclabili di interesse sovra-comunale rappresentati nella *“carta delle tutele e salvaguardie”* del P.T.C.P., sono qui ritenuti prevalenti e regolamentati all'art. 19.6 della Normativa ed in particolare si dispone che in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità;

d) è altresì prevalente la normativa paesistica dettata dal **P.P.R.** vigente, definitivamente approvato con D.C.R. n° 8/951 del 19/01/2010, nonché le relative **Norme di Attuazione**.

e) il territorio comunale è parzialmente sottoposto, alla disciplina del **P.A.I.** (Piano Assetto Idrogeologico – Fiume PO – limite esterno alla **Fascia C**);

f) ai sensi della **D.G.R. n° 8/10962⁵ del 30.12.2009**, nel contesto di una correlata *“variante di adeguamento del P.G.T.”* si demanda a specifica elaborazione della **R.E.C. (Rete Ecologica Comunale)** mediante l'elaborazione della *“carta di dettaglio della REC”* che possa costituire strumento del **Piano dei Servizi**, ancorché fornendo gli elementi per poter governare in modo ecosostenibile le frange di connessione dei centri abitati, il territorio rurale, per la costruzione dei corridoi ecologici polivalenti in grado di svolgere servizi ecologici.

Art. 8.00.

Ambiti di trasformazione

8.01. Il Documento di Piano individua **“4”** Ambiti di Trasformazione, di cui: **“2”** a destinazione residenziale (**ATR**) e **“2”** a destinazione endogena (**ATP**) produttiva/commerciale/terziario di interesse comunale.

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di volume edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile negli altri ambiti, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo. (Vedi DdP All_03 – Schede guida)

8.03. I Piani Attuativi o i Permessi di Costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali, ancorché individuati e definiti in fase di approvazione e/o convenzionamento; possono altresì essere modificati nel loro perimetro in ragione di documentate necessità tecnico-operative, sicché in ragione di quanto indicato nel successivo punto 8.04..

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

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

8.05 Le norme contenute nelle specifiche schede della **“Tavola delle Determinazioni di Piano” (Allegato 03)** sono prevalenti, nonché integrative con i dispositivi del presente articolo.

8.06. Viabilità : per tutti gli ambiti di trasformazione (**ATR** ed **ATP**) posti in fregio e/o in derivazione alla viabilità provinciale/statale sono da osservare le prescrizioni inerenti gli accessi e tali da definirsi preventivamente con la Provincia/ANAS nella fase attuativa mediante adeguata progettazione, al fine di evitare interferenze viabilistiche ed al fine di predisporre i necessari interventi di adeguamento e/o potenziamento, ancorché in ragione delle prescrizioni del Codice della Strada e del rispettivo Regolamento di Attuazione. Prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. – SS.SS. e/o le relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con il Servizio Autorizzazioni e Concessioni del rispettivo U.T per ottenere la preventiva autorizzazione all'esecuzione delle opere ed all'esecuzione del Piano Attuativo stesso.

⁵ ed in particolare il documento “rete ecologica regionale e programmazione degli Enti Locali – Cap. 5 – paragrafo 5.4;

Art. 9.00.
Compensazione

9.01. L'attivazione dell'istituto della <**compensazione**>, è consentito a tutte le aree previste negli Ambiti di trasformazione e rigenerazione il Piano Attuativo potrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, ancorché differenziata in base alle specifiche destinazioni.

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

Art. 10.00.
Perequazione negli ambiti di trasformazione

10.01. L'istituto della <**perequazione**> può essere utilizzato all'interno degli "ambiti di trasformazione" individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

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

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

Art. 11.00.
Incentivazione

11.01. L'istituto dell'<**incentivazione**>, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto*, se richiesto, può essere utilizzato all'interno degli "ambiti di trasformazione" individuati dal Documento di Piano e si concretizza con il sistema del convenzionamento di volta in volta determinato con l'Amministrazione comunale

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

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

12.02. Il tipo di strumento attuativo da adottare per ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano è indicato nella "**Tavola delle Determinazioni di Piano**", rispettivamente in ogni "**scheda guida**" identificativa dell'ambito stesso. (All_03 – Schede guida)

12.04. Il completamento delle opere, nonché l'edificazione, previsti nei Piani Attuativi del P.G.T. previgente, vigenti e/o in itinere alla data di adozione del P.G.T. e da questo riconfermati, devono avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti :

- *dalla convenzione e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa, se già sottoscritta,*
- *ovvero, dallo schema di convenzione e da tutti gli allegati alla Deliberazione del C.C. di definitiva approvazione del P.A. stesso, fermo restando, pena la decadenza⁶, l'obbligo di stipula della convenzione entro tre mesi dalla citata Deliberazione di definitiva approvazione.*

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

⁶ *L'eventuale decadenza comporta l'azzeramento di ogni potenzialità urbanistico-edificatoria, ritornando l'ambito privo di ogni capacità giuridica del suolo e da sottoporre a ripianificazione mediante procedura di P.G.T..*

Art. 13.00. Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

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

13.06. Definizione delle destinazioni d'uso :

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

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

c) Attività Produttiva : comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali ed artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

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

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

f) Attività commerciali : rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. *Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq. 150,00 di superficie utile al pubblico, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e non sono soggette a particolari disposizioni fatto salvo il rispetto del R.L.I., la verifica di compatibilità con il Piano della Zonizzazione Acustica, il Codice Civile, la Pubblica Sicurezza; l'integrazione delle aree a servizi per l'eventuale maggior peso insediativo è ridotta al 50% ed ancorché monetizzabile nei casi di reale impossibilità attuativa in loco.*

f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : ⁷

Le previsioni di carattere commerciale in Regione Lombardia si distinguono in due macro-categorie:

[^] il commercio al dettaglio in sede fissa;

[^] il commercio al dettaglio su aree pubbliche (mercati ed itinerante).

La materia di riferimento in sede fissa è regolata dalla L.R. 02.02.2010 n° 6. che definisce i criteri generali della programmazione regionale in materia di commercio, recependo le indicazioni dello Stato come stabilito dal Decreto Legislativo n. 114/1998.

⁷ vedi specifica normativa nel Piano delle Regole in merito alla "disciplina del commercio".

Le relative superfici di vendita, per i Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, si distinguono nelle seguenti tipologie:

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

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

a) alimentare / non alimentare / misto.

= definizione della superficie di vendita e criteri di misurazione

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

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

f.2) Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione⁸ rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia ed, in particolare, in conformità alla Legge Regionale 02.02.2010 n° 6 (in particolare al CAPO IV artt. 81 e seguenti).

Art. 14.00.

Parametri ed indici edilizi -

Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

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

14.02. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche urbanistiche ed edilizie degli interventi operabili sul territorio comunale, sono assunti, e non modificabili, i seguenti parametri urbanistici, le relative definizioni, nonché gli eventuali criteri di misurazione indicati dalla D.g.r. 24/10/2018 n. XI/695:

⁸ vedi specifica normativa nel Piano delle Regole.

D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale* <i>Applicata nel P.G.T.</i>	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria* <i>Applicata nel P.G.T.</i>	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale* <i>Applicata nel P.G.T.</i>	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria* <i>Applicata nel P.G.T.</i>	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta* <i>Applicata nel P.G.T.</i>	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura* <i>Applicata nel P.G.T.</i>	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	

13 - Superficie lorda* <i>Applicata nel P.G.T.</i>	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
15 - Superficie accessoria* <i>Applicata nel P.G.T.</i>	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde (SL) saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra <i>Applicata nel P.G.T.</i>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato <i>Applicata nel P.G.T.</i>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. n° 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani <i>Applicata nel P.G.T.</i>		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio* <i>Applicata nel P.G.T.</i>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia / Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico / Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44-45	ZU	<p>Zero urbanistico E' la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme. Lo Zero urbanistico è la quota media ponderale del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15,00 cm; In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade. Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 20 m dal confine stradale la quota di riferimento si calcola come media ponderale fra lo Zero urbanistico e la quota del terreno al piede dell'edificio. Locali interrati e seminterrati Sono considerati: locali interrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale rispetto allo Zero urbanistico; locali seminterrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale a 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico. Locali sottotetto I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.</p>		
44 – Altezza urbanistica * <i>Applicata nel P.G.T.</i>	AU	Altezza convenzionale definita dal P.G.T. da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	L'Altezza massima del fabbricato si misura: •per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ivi compreso il piano recuperato ai sensi dell'art. 63 e 64 l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. • per gli insediamenti produttivi e per le strutture

				<p>agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più elevata.</p> <p>Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera l'altezza media ponderale misurata dallo Zero urbanistico fino all'intradosso della struttura portante del tetto e non considerando ogni tipo di controsoffittatura anche strutturale. Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.</p>
<p>45 – Volume urbanistico * <i>Applicata nel P.G.T.</i></p>	VU	<p>Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.</p>	SI	<p>La volumetria urbanistica si calcola:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per gli edifici residenziali e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza moltiplicando la SI per l'altezza virtuale interpiano pari a 3,00 m indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale; per altezze interpiano uguali o superiori a 4,50 m il Volume è pari a quello reale; • per gli insediamenti produttivi e per le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza moltiplicando la SIp per il minor valore tra H (altezza massima del fabbricato) e 4,50 m. <p>Per "Volume esistente", nel caso di edifici compresi nell'Ambito Storico, negli ambiti residenziali di riqualificazione, negli edifici di matrice rurale in ambito consolidato e nel nucleo "cascine san gabriele", si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.</p>

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

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

Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a mq. 60,00.

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

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

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

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

Art. 16.00.
Tipologie delle recinzioni

Le aree private fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate nel rispetto dell'allineamento esistente consecutivo. Le recinzioni delle aree private non aperte al percorso pubblico devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

La P.A. può chiedere al proprietario la modificazione della recinzione per motivi di sicurezza e di decoro.

Si rimanda al PdR per la definizione specifica delle tipologie applicabili.

Art. 17.00.

Strumenti di attuazione del P.G.T. – Piano Attuativo

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

17.02. Le modalità di adozione ed approvazione dei Piani di Attuazione del P.G.T. sono quelle prescritte dalle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché, se del caso ricorrente, in conformità al combinato disposto dell'Art. 27 comma 5 della Legge 01.08.2002 n° 166⁹.

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

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

- a) piani particolareggiati (**P.P.** - ex L. 17.08.1942 n° 1150 e L. 22.10.1971 n° 865);
- b) piani di recupero (**P.R.** - ex L. 05.08.1978 n° 457);
- c) piani di lottizzazione convenzionati (**P.L.** - ex L. 17.08.1942 n° 1150);
- d) piani di lottizzazione d'ufficio (**P.L.U.** - ex L. 17.08.1942 n° 1150);
- e) piani di zona per l'edilizia economica-popolare (**P.E.E.P.** - ex L. 18.04.1962 n° 167);
- f) piani per insediamenti produttivi (**P.I.P.** - ex L. 22.10.1971 n° 865);
- g) programmi integrati di intervento (**P.I.I.** - ex L. 17.02.1992 n° 179 e L.R. 11.03.2005 n° 12);
- h) permesso di costruire convenzionato, ovvero SCIA sostitutiva convenzionata (**PdC/SCIA** - ex art. 10 c. 2, art. 42 c. 4 ed art. 46 c. 1, della L.R. 11.03.2005 n° 12)

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

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

Art. 18.00.

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

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

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

⁹ art. 27 c. 5 L. n. 166/77 : *Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.*

N.T. _ Piano delle Regole

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

Art. 1.00.

Contenuti del Piano delle Regole

1.01. Le parti del territorio comunale soggette alla disciplina del Piano delle Regole sono le seguenti:

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

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

Art. 2.00.

Recepimento dei contenuti prescrittivi sovra-ordinati

2.01. Il Piano delle Regole recepisce:

a) l'intera normativa sovra-ordinata del pertinente **Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)** e, nella l'intera normativa del caso riferita al **Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)** – Normativa e Indirizzi di Tutela, nella fattispecie per la "*Bassa Pianura*", nonché la Rete Ecologica Regionale **R.E.R.**) e la successiva fase di revisione generale del **P.T.R.** ed ancorché gli elaborati di cui alla D.c.r. 09.07.2013 n. 78 (*di cui l'aggiornamento del PTR è un allegato fondamentale*) e del pertinente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), ancorché la specifica Normativa che stabilisce la prevalenza delle norme stesse sulle norme locali di P.G.T.;

b) le Indicazioni di coerenza e di programmazione, in conformità al combinato disposto della L.R. n. 12/2005, del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), **nonché nella fattispecie relativa alle prescrizioni poste dalla Tavola delle Tutele e delle Salvaguardie;** (*in particolare l'intera disciplina del P.T.C.P. relativamente alle tutele e salvaguardie di cui agli Artt. 14-15-16*); il Piano delle Regole quindi recepisce ogni altro contenuto prescrittivo indicato nell'elaborato "**sistema dei vincoli**" nelle cartografie di P.G.T. e della Carta "**D – Tutele e salvaguardie**" del P.T.C.P. stesso;

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

d) Piano Provinciale delle Cave ai sensi della ex L.R. n. 08.08.1998, n. 14 ed ancorché ai sensi della L.R. 08/11/2021 n. 20;

e) Ogni specifico riferimento all'uso delle acque irrigue dettato dal DUNAS;

f) Disciplina in materia di commercio, dettata dal D.Lgs. 31.03.98 n. 114, dalla L.R. 02.02.2010 n. 6 e s.m.i.¹⁰, nonché dal "Programma Triennale Regionale" per lo sviluppo del settore commerciale;

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

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

i) Piano Comunale Eliminazione Barriere Architettoniche (Legge 28/02/1986 n. 41 – **P.E.B.A**) in applicazione della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n° 6 e della D.g.r. 23 novembre 2021 n° 5555;

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

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

n) Il P.G.T. recepisce le indicazioni e prescrizioni dettate dalla osservanza dei Siti Natura2000 se eventualmente presenti nel territorio comunale, ovvero dei comuni limitrofi;

2.02. Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni del **P.T.C.P.** rispettivamente riferite al **Geosito n° 6** e **Geosito n° 15**, di cui all'Art. 16 c. 1 della Normativa;

2.03. Il Piano delle Regole recepisce altresì le indicazioni del **P.T.C.P.** rispettivamente riferite alla Fascia di Rispetto posta al "Canale Navigabile Milano-Cremona-PO" di cui all'Art. 19 c. 8 della Normativa;

2.04. Il PdR agisce in recepimento delle "condizioni d'obbligo" contenute nell'Allegato F (Modulo per lo Screening di incidenza di cui alla D.g.r. 29/03/2021 n. XI/4488;

¹⁰ vedi L.R. 27.02.2012 n. 3.

2.05. Il Piano delle Regole recepisce ogni altro contenuto prescrittivo indicato nell'elaborato "sistema dei vincoli" nelle cartografie di P.G.T.;

2.06. Il Piano delle Regole recepisce l'art. 4 comma 1 let. h) della Legge Quadro 22.02.2001 n. 36 e l'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003, nonché il D.M. 29.05.2008 Ministero dell'Ambiente e determina un corridoio posto a fascia di rispetto ed entro il quale non possono essere edificati fabbricati di qualsiasi natura, ad eccezione dei manufatti a servizio della linea dei conduttori elettrici stessi;

2.07. Il Piano delle Regole recepisce l'intera normativa riferita alle "zone per impianti ferroviari" ed ancorché nella fattispecie, il rispetto della normativa:

a) di cui al D.P.R. 11/07/1980 n. 753 ivi compresa la fascia di tutela della linea ferroviaria di m. 30 dalla più vicina rotaia a dx. e sx. della linea medesima;

b) di cui all'art. 3 co. 2 del D.P.R. 18/11/1998 n. 459 in merito all'obbligo, per le aree non ancora edificate, del titolare del Permesso di Costruire/SCIA di porre in atto, a proprio carico, tutti gli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria e ciò all'interno delle fasce di pertinenza individuate al co. 1 del citato art. 3;

c) per le opere ferroviarie si richiama la Legge 17/05/1985 n. 210 all'art. 25 che fissa le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

2.08. Il Piano delle Regole recepisce l'intera normativa nazionale e regionale in materia di "opere idrauliche" e "polizia fluviale" ed ancorché, nella fattispecie, il rispetto del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del PGRA;

2.09. Il Piano delle Regole recepisce l'intera normativa riferita alle fasce di rispetto dei pozzi per la captazione dell'acqua potabile in relazione al raggio di m. 200 ed alla tutela assoluta in relazione al raggio di m. 10;

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

2.11. Il Piano delle Regole recepisce i contenuti dell'art. 16.4 della Normativa P.T.C.P. per la tutela delle scarpate morfologiche;

2.12. Il Piano delle Regole recepisce i contenuti e l'intera normativa del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) elaborato dalla Provincia, ai sensi della L.R. n. 31/2008 ed approvato con D.C.P. n. 164 del 07.12.2011;

2.13. Il Piano delle Regole riconosce l'intera Rete Ecologica Regionale (RER) e Provinciale (REP) finalizzate entrambe nella definizione della Rete Ecologica Comunale (REC);

2.14. Il Piano delle Regole recepisce i contenuti dell'art. 10 e 19 della Normativa P.T.C.P. per la tutela dei tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale.

2.15. Il Piano delle Regole recepisce inoltre:

a) Indicazioni e normativa riferita al D.Lgs. n. 285/1992 (N.C.d.S.)¹¹ ed il relativo regolamento di cui al D.p.r. n. 495/1992; (in particolare l'osservanza delle distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26 del D.p.r. n. 495/92);

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

2.16. Il Piano delle Regole recepisce le "Condizioni d'Obbligo" poste a conservazione per le ZPS, ancorché riportate nell'Allegato "F" del Modulo per lo Screening di incidenza di cui alla D.g.r. 29/03/2021 n. 4488.

¹¹ ai fini di una più chiara e completa regolamentazione della materia trattata viene qui indicato quanto segue:

= la definizione di confine stradale è dettata dall'art. 3 c. 1 punto 10 del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;

= la normativa relativamente agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, è dettata dall'art. 16 del D.Lgs. 285/1992;

= le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, piantumazioni, l'apertura di canali, è individuata dall'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992;

= le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n. 495/1992;

= tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

Art. 3.00.

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

3.01. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10bis della L.R. 11.03.2005 n. 12, così come modificata dalla L.R. 14.03.2008 n. 4, il Piano delle Regole coordina e determina i contenuti e le azioni del P.G.T. nell'assetto del territorio comunale consolidato e per le aree destinate all'agricoltura; le indicazioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 4.00.

Definizione dei parametri e degli indici edilizi

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

Art. 5.00.

Destinazioni d'uso

5.01. Il Piano delle Regole, indica nei successivi articoli e per ogni ambito in cui è suddiviso il territorio comunale rimesso alla sua potestà, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

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

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

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

5.05. Per le definizioni delle destinazioni d'uso si rimanda all'**Art. 13** delle Norme Tecniche del Documento di Piano;

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

Art. 6.00.

Aree di pertinenza

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

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

6.03. L'area di pertinenza è considerata satura quando risultino costruiti edifici per un volume (**V**) oppure per una superficie lorda¹² (**SL**) uguale al massimo consentito dal Piano delle Regole per l'ambito di riferimento. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole oppure realizzati nella sua attuazione potranno essere ulteriormente conteggiate, per nuove costruzioni o per ampliamenti, solo se non risultano sature secondo il sistema di calcolo di cui al successivo punto 6.04.

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

6.05. E' consentito il trasferimento dei diritti edificatori (*volumetrici o di superficie realizzabile*) all'interno degli ambiti omogenei riconosciuti e cioè negli ambiti del nucleo di antica formazione (N.A.F.) e del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale e del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione produttiva. Il trasferimento dei diritti edificatori¹³ viene regolato da atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente e deve essere presentato al Comune prima del perfezionamento del titolo abilitativo ad eseguire i lavori in programma.

Art. 7.00.

Parcheggi pertinenziali

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

7.02. Negli interventi edilizi, non a carattere residenziale, in caso di nuove costruzioni e/o ricostruzioni di edifici esistenti si rimanda a quanto previsto nel successivo **Art. 23.09.**

7.02.01. Negli interventi edilizi a carattere produttivo, laboratori e/o depositi artigianali, stabilimenti industriali, si devono prevedere spazi pertinenziali a parcheggio con un minimo del 10% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali insediamenti.

7.03. Negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (**TUC**), nel caso di dimostrata impossibilità a reperire adeguate aree private e/o pubbliche, le superfici destinate a parcheggio, sia a servizio residenziale e sia così come definite nell'art. **23.09.**, possono essere ridotte al 30%.

7.03.01. Nel Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**), tali aree a parcheggio possono essere ulteriormente ridotte al 15% fermo restando che, nella dimostrata impossibilità alla realizzazione, per gli esercizi di vicinato e per i locali bar-ristorante (somministrazione di alimenti e bevande e di asporto) non vige l'obbligo di realizzazione consentendone la monetizzazione.

¹² si definisce: somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio [vedi definizioni di cui alla D.g.r. 24/10/2018 n. 695]

¹³ ai sensi dell'art. 2643 co. 2-bis del Codice Civile ex Art. 5 comma 3 della Legge 12.07.2011 n. 106.

7.03.02. In tutti i casi suddetti, [di cui : punto 7.03. / 7.03.01.] sia per la riduzione sia la possibile corrispondente monetizzazione al Comune della superficie dovuta ma non realizzata, dovranno essere esplicitamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

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

7.05. L'edificazione di posti auto per parcheggi e garages¹⁴ è disciplinata dalla normativa nazionale di cui alla Legge n. 122/89 e successive modificazioni, nonché dalla prevalente intera normativa di cui alla L.R. n. 12/2005 Titolo IV Capo II.

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

a) *nel piano porticato limitatamente alla definizione di "posto auto";*

b) *su area libera, nei cortili e in giardini con espresso divieto di sistemarvi box in lamiera.*

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

7.08. Il Piano delle Regole recepisce altresì, e per i casi ricorrenti, l'applicazione del combinato disposto del comma 1bis dell'Art. 66 della L.R. n. 12/2005 così come modificato dalla L.R. 13.03.2012 n. 4.

7.9. Il Piano delle Regole recepisce altresì, e per i casi ricorrenti, l'applicazione del combinato disposto dell'Art. 15 comma 1 del D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257 che recita :

<per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali>.

Art. 8.00.

Definizioni degli interventi edilizi

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

Ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia le fattispecie oggi possibili sono le seguenti: Attività edilizia libera senza titolo abilitativo e **CIL**; **CILA**; **SCIA**; **Permesso di Costruire**; **Permesso di Costruire Convenzionato**; **SCIA alternativa al Permesso di Costruire**.

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

8.03. In ottemperanza alle finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione e avuto riguardo alla suddivisione temporale di costruzione, si assume come "**storico**", ai fini delle tutele previste nel presente Piano delle Regole ogni edificio e/o edificazione **anteriore alla data del 31.12.1945**¹⁵.

¹⁴ autorimesse private.

¹⁵ vedi anche successivo Art. 39.00.

Art. 9.00.

Modalità di attuazione del Piano delle Regole

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

- a) *Titolo abilitativo diretto*¹⁶ e cioè *Permesso di Costruire e/o S.C.I.A. alternativa al PdC, secondo la casistica prevista dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia;*
- b) *Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero S.C.I.A. alternativa al PdC convenzionata;*
- c) *Piano Attuativo, ovvero Piano di Recupero, convenzionati.*

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

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

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

9.04. La volumetria, ovvero la SL¹⁷, realizzabile all'interno di ciascun **Piano Attuativo** (ai sensi dell'Art. 12 L.R. n° 12/2005) si ottiene applicando, alla superficie fondiaria delle aree di pertinenza dello stesso, l'indice assegnato al comparto in cui queste ricadono, oppure è pari alla volumetria esistente/SL esistente solo nel caso quest'ultima sia superiore a quella ottenuta con il calcolo secondo il metodo precedente.

9.05. I **Piani Attuativi** si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o di promuovere direttamente¹⁸, in assenza dell'azione del privato, piani attuativi ogni qualvolta la situazione igienico – statica e la conformazione morfologica dell'immobile, o degli immobili, lo richieda.

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

¹⁶ la semplice SCIA e la CILA hanno titolo limitatamente alla loro natura giuridica dettata dal D.p.r. n° 380/2001.

¹⁷ E' la Superficie Lorda così come definita dal glossario di cui alla D.g.r. 24/10/2018 n. XI/695.

¹⁸ Cons. Stato Sez. IV n. 5501 del 10.10. 2011- Formazione d'ufficio del piano di lottizzazione: in linea generale la formazione d'ufficio del piano di lottizzazione ai sensi del penultimo comma dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150, è sempre legittima nel caso in cui i proprietari delle aree non abbiano realizzato le opere di urbanizzazione ovvero non abbiano accettato di stipulare la convenzione. In tali ipotesi, il piano di lottizzazione d'ufficio è infatti preordinato a rimuovere gli ostacoli e le limitazioni alla realizzazione delle previsioni del P.R.G., che nascono dall'inerzia o dall'opposizione dei proprietari delle aree interessate, i quali, impedendo di attuare le previsioni urbanistiche del comparto, finiscono per dar luogo, di fatto, ad una sorta di arbitrario vincolo di inedificabilità con durata indeterminata.

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

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

9.08. Il Piano delle Regole (**PdR**) individua cartograficamente, nel Tessuto Urbano Consolidato (**TUC**), gli ambiti¹⁹ che per la loro natura sono assoggettati a **Piano Attuativo obbligatorio**, la cui approvazione è sancita ai sensi dell'Art. 14 della L.R. n° 12/2005. In tali ambiti, ovvero in ambiti la cui individuazione è richiesta dal Soggetto privato e sottoposta ad assenso con Deliberazione dal Consiglio Comunale, è sempre obbligatorio l'intervento attraverso convenzionamento (di cui al precedente comma **9.03.01.**); la convenzione dovrà definire altresì l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, la cessione di aree a destinazione pubblica, nonché la verifica dell'eventuale aumento del “carico urbanistico”²⁰.

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

Art. 10.00.

Salvaguardia dell'ambiente

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

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

10.03. Al fine di **ridurre il consumo di suolo**, il PdR privilegia l'attuazione degli interventi di recupero urbanistico ed edilizio attraverso iniziativa privata e/o pubblica, ancorché mediante Piani Attuativi, stabilendone compensazioni e mitigazioni ambientali nel convenzionamento.

Art. 11.00.

Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano

(compatibilità alla normativa di cui al P.P.R. approvato con D.C.R. 19.01.2010 n. 951, nonché alla revisione in itinere con il Documento di PVP di cui alla D.C.R n° 2137 del 02.12.2021)

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

¹⁹ edificati totalmente, parzialmente, ovvero aree libere.

²⁰ così come definito dal glossario di cui alla D.g.r. 24/10/2018 n. XI/695.

11.02. Il Piano delle Regole inoltre propone la riqualificazione del paesaggio urbano favorendo significativi miglioramenti della qualità ambientale interna agli interventi edilizi ed agli interventi di riqualificazione urbana e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi.

11.03. In riferimento alla tematica pertinente l'inquinamento acustico, ogni intervento di attuazione in prossimità delle strade provinciali e delle infrastrutture ferroviarie dovrà prevedere la predisposizione di una "valutazione previsionale di clima acustico" fuorché il Comune provveda ad assicurare il coordinamento dei contenuti del Piano di Classificazione Acustica e dello strumento urbanistico, nel qual caso la "valutazione previsionale" è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

Art. 12.00.

Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio rurale

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

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

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

Art. 13.00.

Qualità del progetto edilizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.03. In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, in occasione di interventi edilizi che prevedono il coinvolgimento dell'interfaccia suolo-edificio, dovranno essere attivate azioni per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon in ambienti chiusi**; le caratteristiche tecniche e le soluzioni derivanti dall'operare su edifici esistenti, sono desumibili dal Decreto D.G. n. 12678 del 21.12.2011 della Regione Lombardia Direzione Generale Sanità.

Al fine di garantire la reale efficacia del distaccamento tra suolo e pavimento per la prevenzione di infiltrazioni **da gas radon** e, quindi, l'effettiva ventilazione dell'intercapedine, è fatto obbligo che tutte le compartimentazioni areate siano dotate di almeno due condotti di ingresso/uscita dell'aria e non ravvicinati e disposti in modo da garantire un reale circolo dell'aria stessa.

Art. 14.00.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano delle Regole

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

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

Art. 15.00.

Individuazione del reticolo idrico minore e relativa normativa

15.01. Il Piano delle Regole assume e recepisce l'**Individuazione del reticolo idrico minore (R.I.M.)** del territorio comunale, considerandolo tuttavia ai soli fini urbanistici e quindi ne esclude le indicazioni contenute negli elaborati grafici e normativi indicati dallo stesso. In proposito si fa esplicito riferimento agli elaborati di P.G.T. che, nella fattispecie, fa riferimento agli atti del Consorzio di Bonifica NAVAROLO.

15.02. Tuttavia si pone comunque una fascia inedificabile di protezione dei corsi d'acqua riconosciuti non inferiore a **m. 10,00**; in particolare, per quanto riguarda la fascia di rispetto.

Fanno eccezione i soli tratti che attraversano il centro abitato per i quali, a parziale deroga la fascia di rispetto è ridotta a **m. 4,00**.

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

Art. 16.00.

Commissione per il paesaggio

16.01. E' facoltà della P.A. procedere alla costituzione, in forma singola o associata, della **Commissione per il Paesaggio**, istituita ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n. 12/2005 e regolamentata con apposito atto interno.

Art. 17.00.

Beni ed Immobili assoggettati a tutela

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

Il territorio di Casalmaggiore è altresì interessato da "**aree a rischio archeologico**" (come riscontrate cartograficamente con specifico simbolo grafico) sottoposte alla tutela ai sensi dell'**art. 16.9** della Normativa di **P.T.C.P.** nella forma ivi contenuta.

17.02. Le **aree archeologiche** sono altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), identificate con i codici di vincolo archeologico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Qualsiasi intervento in tali aree prevede l'obbligo di invio del progetto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, per l'acquisizione preventiva del parere di competenza, da parte di soggetti sia pubblici sia privati. La cartografia del PGT individua anche altre **aree, a rischio**

archeologico, tutelate dall'art. 16.9 della Normativa del PTCP, indicate con apposita simbologia (**una stella di colore rosso**). In tali aree ed in quelle adiacenti, ancorché individuate in seguito a segnalazione di ritrovamenti archeologici, gli interventi che comportino una modifica sostanziale dell'assetto originario, andando ad interessare il sottosuolo, devono essere preventivamente valutati e approvati dalla competente Soprintendenza archeologica della Lombardia a cui va inviato lo stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante. La ricognizione puntuale delle aree di interesse archeologico del Comune, compiuta dalla Soprintendenza archeologica e dalla Provincia di Cremona in occasione della realizzazione della variante al PTCP, rappresenta solo il passo iniziale in direzione di una valutazione esaustiva delle potenzialità archeologiche del territorio e dei rischi, connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono quotidianamente soggette. Tale valutazione permetterà ai committenti di lavori edilizi e agricoli di eliminare, o almeno limitare, ritardi nell'esecuzione delle opere e costi aggiuntivi derivanti dai ritrovamenti archeologici fortuiti. La cartografia prodotta non può tuttavia registrare in modo esaustivo la reale consistenza del patrimonio archeologico sepolto, molto più esteso e articolato di quanto finora inventariato.

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

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

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

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

Art. 18.00.

Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

R.E.R. / R.E.P. / R.E.C.

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

18.01. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che al paesaggio rurale.

18.02. Il Piano delle Regole recepisce, ed intende qui trascritta, l'intera normativa vigente del **P.P.R.** relativa al "**quadro di riferimento paesaggistico**" e, nella fattispecie, in merito agli atti di specifica valenza paesaggistica indicati all'Art. 3 della sua Normativa; ogni intervento edilizio è assoggettato a preventiva verifica di compatibilità con tale Normativa. Viene qui richiamata altresì la Normativa Regionale in itinere del P.V.P. (Progetto di Valorizzazione del Paesaggio di cui alla D.C.R. n° 2137 del 02/12/2021).

18.03. Il Piano delle Regole **recepisce**²¹ l'intera normativa ed ogni elaborato tecnico-grafico della Rete Ecologica Regionale (**R.E.R.**), nonché della Rete Ecologica Provinciale (**R.E.P.**), confermando altresì entrambe a "**valenza comunale**", sicché esse sono da intendersi anche quale Rete Ecologica Comunale (**R.E.C.**); tuttavia con proprio e successivo elaborato grafico e testuale il P.G.T. potrà rielaborare, aggiornare ed ampliare ogni elemento ed ogni corridoio a maggior dettaglio prescrittivo.

²¹ vedi anche successivo **Art. 32.00.**

Art. 19.00.

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

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

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

19.02. Sono altresì soggetti all'esame dell'impatto paesistico ed alla valutazione paesaggistica, per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno, i progetti, assentiti con titolo abilitativo diretto, che riguardino interventi²² di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia sottoposta a demolizione e ricostruzione, recupero dei sottotetti; sono esclusi gli interventi che interessano locali accessori e pertinenziali (*di qualsiasi genere*) occupanti una superficie coperta inferiore a **mq. 30,00**, ovvero un volume inferiore a **mc. 90,00**; sono altresì escluse le recinzioni, da realizzarsi ex novo o da mantenere, situate negli ambiti esterni al Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**).

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

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

19.05. Si applicano altresì i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici di cui alla²³ citata D.G.R. 22.12.2011 n. 9/2727.

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

19.07. Il Piano delle Regole pone la diretta verifica di coerenza con l'Analisi qualitativa dello Studio Valutazione di Incidenza vigente.

²² di qualsiasi destinazione d'uso (*rurale, residenziale, commerciale, terziario e produttivo*)

²³ BURL– S.O. n. 2 del 13.01.2012.

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

Capitolo 1° – Generalità

Art. 20.00.

Edificabilità ed uso del suolo

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

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

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

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

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

20.04. Per gli immobili, edifici e loro aree di pertinenza, **esistenti** alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e dei suoi atti costitutivi, che risultano in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole, possono essere autorizzati con titolo abilitativo diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico-statici. Qualsiasi altra categoria di intervento edilizio deve essere subordinata all'esecuzione di un Piano Attuativo e/o di Permesso di Costruire convenzionato, al fine di adeguare l'immobile esistente alle previsioni ed alla normativa del Piano delle Regole. Si chiarisce che non sono da intendersi in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole gli interventi di cui al precedente art. 9.02..

Art. 21.00.

Compensazione

21.01. Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole possono permettere l'attivazione dell'istituto della <compensazione>, in quanto sono riconosciute a tutte le aree previste e quindi destinate alla realizzazione di interventi edilizi l'attribuzione della potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, ancorché differenziata in base alle specifiche destinazioni.

21.02. Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T. I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono altresì liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 co. 2-bis del Codice Civile ex Art. 5 co. 3 della Legge 12.07.2011 n. 106.

Art. 22.00.

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

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

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

Art. 23.00.

Norme per le attività commerciali e pubblici esercizi²⁴

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

23.01. Le categorie merceologiche si distinguono in:

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

23.02. Le attività commerciali si distinguono in:

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

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

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

- **esercizio di vicinato²⁵**: un esercizio avente una superficie di vendita fino a **mq 250**;
- **media struttura di vendita (MSV)**: un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra mq 251 e **mq 2.500**; (la disciplina è determinata dalla D.G.R. 05.12.2007 n. 8/6024, integrata dalla DGR 6494 del 23.01.2008)
- **grande struttura di vendita (GSV)**: un esercizio avente una superficie di vendita superiore a **mq 2.500**;
- **centro commerciale**: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalla normativa regionale vigente.

23.04. Per l'intero territorio comunale **non sono** comunque ammesse Grandi Strutture di Vendita (**GSV**) e Centri Commerciali comunque denominati; **non sono** ammesse **nuove** attività di Media Struttura di Vendita (**MSV**) e **nuove** Strutture di vendita organizzate. **La norma si intende applicata nei tre distinti atti di DdP – PdR – PdS.**

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

²⁴ è comunque prevalente ogni altra disposizione legislativa-regolamentare sopravvenuta.

²⁵ **Non sono esercizi di vicinato (D.Lgs. 31.03.1998 n. 114):**

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

23.06. Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, sia come nuova costruzione (ove ammessa nei lotti liberi) o ristrutturazione dell'esistente, deve sempre essere valutata la compatibilità dell'intervento in programma con la viabilità esistente nella zona oggetto dell'intervento, tanto in ingresso che in uscita, in modo tale che il prevedibile flusso di traffico non rappresenti un intralcio al traffico sopportato dalla viabilità ordinaria. In particolare, per le medie strutture di vendita la soluzione proposta per la viabilità, di accesso ed uscita dall'area di pertinenza, dovrà affrontare il duplice aspetto rappresentato dai clienti della struttura e dai fornitori delle merci, per il carico e lo scarico delle stesse.

23.07. L'ammissibilità della destinazione commerciale e delle sue caratteristiche, all'interno delle aree individuate nel Piano delle Regole, viene normata in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili in ciascuna zona.

23.08. L'ammissibilità degli *esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande* all'interno delle aree individuate dal Piano delle Regole, viene normata in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili in ciascuna zona.

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

- *esercizi di vicinato il 50% della Superficie di vendita;*
- *medie strutture di vendita il 60% della Superficie di vendita;*
- *commercio all'ingrosso il 60% della Superficie destinata;*
- *bar, ristoranti, alberghi e simili: almeno 5 mq per ogni persona che può utilizzare contemporaneamente la struttura (numero posti a sedere, posti letto, ecc.).*

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

23.10. Per la dotazione delle aree a "*standard urbanistico*" relative alle attività commerciali ammesse dal Piano delle Regole si rimanda all'art. 8 delle Norme del Piano dei Servizi.

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

23.12. Quando nei Piani Attuativi, comunque denominati e attivati in esecuzione al Piano delle Regole, si prevede un'attività commerciale di dimensione superiore all'unità di vicinato, l'approvazione del piano non potrà essere precedente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata agli aspetti di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. L'inizio dell'attività commerciale può avvenire solo dopo ottenuta l'agibilità dell'edificio comprendente lo spazio commerciale realizzato in attuazione del Piano Attuativo.

23.13. Nel caso in cui le opere edilizie finalizzate all'apertura di uno spazio commerciale di MSV siano assentite tramite SCIA alternativa al PdC, questa deve essere presentata al protocollo del Comune completa dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

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

Art. 24.00.

Piani Attuativi vigenti in corso di validità

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

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

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

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

Art. 25.00.

Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

25.01. La casistica degli edifici la cui destinazione d'uso risulta in contrasto con le norme stabilite dal Piano delle Regole è regolata dal precedente **Art. 20.00. – Edificabilità ed uso del suolo.**

Art. 26.00.

Recupero dei sottotetti a fini abitativi

26.01. In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale, ivi compresi i nuclei di antica formazione (N.A.F.), è consentito il "recupero dei sottotetti" a fini abitativi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. n. 12/2005.

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

Art. 27.00.

Recinzioni delle aree edificabili²⁶

27.01. L'esecuzione di nuove recinzioni o la modifica di recinzioni esistenti è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera, nel rispetto del Codice Civile e delle norme contenute nel Regolamento Edilizio. Se al di fuori di un Piano di Recupero, nelle corti presenti all'interno dei N.A.F. sono vietate le divisioni delle singole proprietà immobiliari mediante la costruzione di recinzioni, sia piene sia trasparenti, in tutto o in parte.

27.02. Ogni altra disposizione e normativa specifica, per gli interventi di cui al presente articolo, è demandata ai contenuti del **Regolamento Edilizio Comunale** da redigere ai sensi della D.g.r. 24/10/2018 n° 695..

27.03. Nelle more della approvazione del Regolamento Edilizio, di cui al comma precedente, si applicano le seguenti indicazioni:

a1. Le opere di recinzione, compreso le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini ed in confine con l'area pubblica, nel rispetto del Codice Civile e delle norme contenute nel presente articolo.

a2. L'altezza delle recinzioni fra i lotti contigui privati si misura dal terreno naturale esistente più elevato, ai sensi del Codice Civile.

a3. Le recinzioni in muratura piena, in rete metallica o similare e/o con siepi, fra lotti contigui privati, possono raggiungere l'altezza massima di m. 2,00, misurata ai sensi del Codice Civile.

a4. L'altezza delle recinzioni su spazi pubblici si misura dal piano strada o di marciapiede qualora esista e l'eventuale muretto di basamento non deve superare l'altezza di m. 0,60.

a5. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione in cui sono presenti recinzioni cieche sul fronte strada, sono ammesse tali recinzioni cieche con altezza max. a m. 2,50 ed in sintonia con la tipologia esistente; pertanto gli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo devono contenere adeguata documentazione fotografica e grafica quotata che identifichi la tipologia ricorrente di riferimento.

a6. Le recinzioni verso gli spazi pubblici all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale, saranno costituite da muretto di altezza max. a cm. 50/60 e ringhiera di altezza max. a cm. 150/140, per un totale massimo di altezza a cm. 200.

a7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione produttiva le recinzioni saranno costituite da muretto intonacato, ovvero in getto di c.a. a vista, con altezza massima a cm. 60 e sovrastante ringhiera di altezza max. a cm. 180, con un totale massimo di altezza a cm. 240 verso gli spazi pubblici, mentre tra gli spazi privati l'altezza max. realizzabile potrà essere ammessa sino a cm. 300.

a8. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed ambiti agricoli, per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, le recinzioni saranno costituite da muretto di altezza H max = cm. 60 e ringhiera di altezza H max = cm. 240, ovvero in muratura cieca intonacata al civile, per un totale massimo di altezza H = cm. 290 e dovranno essere integrate da adeguata piantumazione a siepe arborata.

a9. Le recinzioni, negli ambiti agricoli e nelle zone destinate all'agricoltura, verso gli spazi privati e/o pubblici, sono ammesse esclusivamente mediante rete metallica con altezza max. di m. 1,50, ancorché unitamente a siepe arborata in aderenza alla recinzione stessa.

a10. Su tutto, prevalgono le eventuali prescrizioni e le indicazioni contenute nella specifica destinazione di zona in merito alla tipologia, alle altezze ed alle indicazioni materiche.

²⁶ prevalgono le eventuali prescrizioni e le indicazioni contenute nella specifica destinazione di zona in merito alla tipologia, alle altezze ed alle indicazioni materiche.

Art. 28.00.
Costruzioni a confine

28.01. Negli ambiti del territorio comunale del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale, sono ammesse costruzioni sul confine nei seguenti casi:

1. *preesistenza di parete non finestrata sul confine ai sensi del Codice Civile;*
2. *presentazione di progetto unitario, firmato dalle parti, che preveda la contemporanea costruzione sul confine comune;*
3. *quando ciò sia richiesto da specifico Piano Attuativo o per le case bi-pluri-famigliari;*
4. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti per l'impegno reciproco a costruire in aderenza, con elaborato grafico, sottoscritto dai contraenti, raffigurante gli ingombri degli edifici, anche pertinenziali, oggetto di convenzione e comunque previo vincolo di asservimento con atto registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari;*
5. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti che autorizzi la costruzione sul confine comune, subordinata comunque al rispetto della distanza tra gli edifici prevista dalle norme per ogni singolo ambito, con elaborato grafico come al punto precedente e comunque previo vincolo di asservimento con atto registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari;*
6. *quando si tratti di costruzioni accessorie alla residenza, quali autorimessa, purché con altezza misurata sulla linea di confine all'estradosso del manto di copertura, non superiore a m. 3,00 rispetto allo Zero Urbanistico e, comunque, con altezza media ponderale max. di m. 2,40;*

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

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

28.04. Sarà comunque l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi, attraverso i propri organismi, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia di fatto (*presenza e/o assenza di cortine continue nel contesto dell'intorno*) e quindi sulla possibilità o meno della nuova edificazione a confine. In ogni caso, per interventi sulle facciate prospicienti le strade pubbliche che prevedano la modifica delle altezze di gronda, è obbligatorio l'ottenimento del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

28.05. Le costruzioni a confine sono ammesse, nei casi di cui ai commi precedenti, nel solo Tessuto Urbano Consolidato a carattere residenziale e negli Ambiti di Trasformazione residenziale e sono non ammesse in tutti gli altri casi.

Art. 29.00. - Fasce di rispetto

29.01. Le fasce di rispetto indicate in cartografia si distinguono in:

1. *fasce di rispetto stradale ambo i lati; per i tratti delle Strade Provinciali all'esterno del Centro Abitato;*
2. *fasce di rispetto del civico cimitero: variabile da m. 50 a m. 200 secondo le indicazioni di cartografia; ed ancorché così come individuate in riduzione dalla Delibera della ex A.S.L. (oggi A.T.S.);*
3. *fascia di rispetto ai pozzi di captazione acqua potabile, presenti sul territorio comunale, in tutela assoluta di m. 10,00 e con le specifiche di cui al successivo punto 29.03;*
4. *fascia di rispetto all'impianto comunale di depurazione acque nere: da m. 30 a m. 100;*
5. *fascia di rispetto alla linea ferroviaria: m. 30 dalla rotaia più vicina, in ragione della legislazione vigente;*
6. *fascia di rispetto ambientale-monumentale alle santelle: raggio m. 20 dal baricentro;*
7. *fascia di rispetto di m. 100 al Canale Navigabile Milano-Cremona-PO posta ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 8 della Normativa del P.T.C.P.;*
8. *fascia di rispetto di m. 26 per parte alla linea di elettrodotto;*
9. *fascia di rispetto alle reti di metanodotto a m. 11,50 per parte;*
10. *ogni altra fascia di rispetto posta da normativa sovraordinata, dal P.T.C.P., P.P.R. e R.E.R., ancorché riscontrabile nelle cartografie del P.G.T.*

29.02. Nelle zone o fasce di rispetto stradale, del cimitero, del pozzo di captazione acqua di civico acquedotto e delle linee di elettrodotto, metanodotto, della linea ferroviaria e del depuratore é vietata la realizzazione di edifici e manufatti edilizi anche a carattere provvisorio²⁷. Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria esistente.

29.03. Nella zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto, se del caso ricorrente, si applicano le norme ex artt. 4 e 5 – Zona di tutela assoluta – dell'art. 6 – Zona di rispetto – e dell'art. 7 – Zona di protezione – del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.

29.04. Il Piano delle Regole individua cartograficamente il **corridoio di salvaguardia** e le **aree di pertinenza** in merito alla **proposta del nuovo tracciato infrastrutturale della Circonvallazione Est/Sud/Ovest**, la cui ipotesi progettuale è da definire a livello provinciale (Provincia di Cremona). Si tratta della realizzazione di infrastrutture **sovracomunali e per tali ambiti e tracciati, e relative opere connesse, è posto il vincolo di inedificabilità urbanistica a salvaguardia.**

29.05. Quando una zona o fascia di rispetto inedificabile si sovrappone ad un'area edificabile, la sua superficie può essere conteggiata ai fini del calcolo della volumetria o delle superfici edificabili del lotto di riferimento.

²⁷ sono ammesse solo strutture stagionali, preventivamente autorizzate, finalizzate all'esercizio dell'agricoltura.

Art. 30.00.

GEOSITI ed Ambiti Agricoli Ambientali

30.01. E' individuata con apposita perimetrazione e campitura la parte di territorio riservata:

30.01.01 - ai Geositi (Geosito n° 6 e Geosito n° 15); *in tali ambiti risulta prevalente l'intera disciplina del P.T.C.P. di cui all'Art. 16 c. 1 della Normativa;*

Particolare attenzione viene prestata alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo-pedologiche e agronomiche dei luoghi e all'inserimento dei corridoi ecologici;

30.01.02 - agli **Ambiti Agricoli Ambientali (A.A.A.)** di cui al successivo **Art. 41.00.**

30.02. Il Piano delle Regole, in merito al contenuto dei commi precedenti, assume altresì lo specifico riferimento normativo e cartografico confermandolo prevalente quale Rete Ecologica Comunale (**R.E.C.**)

Art. 31.00.

Corsi d'acqua superficiali e corridoi ecologici

31.01. Per i corsi d'acqua superficiali, al fine della loro salvaguardia, si applicano le disposizioni indicate nel precedente Art. 15 – N.T._Piano delle Regole.; sono salve le prescrizioni contenute nella normativa di coordinamento del P.T.C.P. e del P.T.R. in merito alla salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali e ricadenti all'interno del perimetro comunale.

31.02. Il Piano delle Regole assume la **R.E.P.** quale riferimento normativo e prescrittivo alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo-pedologiche e agronomiche dei vari ambiti, ancorché l'inserimento dei corridoi ecologici in rispetto alla normativa sovraordinata del P.T.C.P. e del P.P.R.

Art. 32.00.

Orientamenti iniziali per la costruzione della Rete Ecologica Comunale – R.E.C.

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

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

32.03. La **Rete Ecologica Comunale**²⁸ (**R.E.C.**) si propone di:

- proteggere l'ecosistema naturale garantendo il giusto equilibrio tra questo e l'ambiente antropizzato;
- mirare alla conservazione della biodiversità per cui in ogni suo elemento deve essere garantita la varietà delle specie che dipende dalla dimensione e dalla forma delle aree di cui è costituita;
- assumere le indicazioni della **R.E.R.**, della **R.E.P.** e della Normativa del **Parco della Golena del PO**, nonché promuovere la continuità di queste Reti.

²⁸ con proprio elaborato grafico e testuale di cui allo specifico riferimento al precedente **Art. 18.00.**

Art. 33.00.

Tutela degli alberi e del paesaggio - Tutela degli alberi monumentali

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

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

33.03 Fermo restando quanto previsto nelle norme di pianificazione sovraordinata, per le modalità di gestione del verde si rimanda a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

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

Art. 34.00.

Strutture di arredo per giardini e spazi aperti ²⁹

34.01. In tutto il territorio comunale, la realizzazione³⁰ di strutture di arredo quali gazebo³¹ o chioschi da giardino, tende da sole a giardino e/o a copertura di terrazzi, pergolati aperti, cassette in legno per il ricovero di attrezzature da giardino, vasca a piscina da giardino non interrata, non è da considerarsi "opera edilizia" e pertanto non incide sugli indici urbanistici ed edilizi. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e le norme del C.C. che regolano i rapporti di vicinato e le distanze dai confini di proprietà.

34.02. Affinché tali opere ricadano nella casistica di cui al comma precedente e permangano nel regime di edilizia libera, devono avere le seguenti caratteristiche:

1. massima superficie coperta ammissibile:
 - a) per strutture in aree a destinazione commerciale, produttivo, terziario ed agricolo: mq. 25,00
 - b) per strutture in aree a destinazione residenziale: mq. 10,00
 - c) per le cassette in legno, in ogni ambito : mq. 7,00.
 - d) per le piscine da giardino semplicemente appoggiate : mq. 30,00
2. altezza massima all'imposta in gronda m. 2,10 ed altezza massima di colmo m. 2,60;
3. per le serre agricole mobili stagionali e temporanee vedasi D.g.r. 25.09.2017 n° 7117;
4. per la collocazione di opere contingenti temporanee è sufficiente la presentazione di una CIL.

34.03. La norma del presente articolo vale per tutto il territorio comunale, con l'eccezione degli immobili ricadenti o ricompresi in zone di notevole interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e della legge regionale n. 86 del 1983 e s.m.i. Per tali immobili si dovrà preventivamente acquisire il parere dell'Ente che ha istituito il vincolo, salve le funzioni delegate all'Ente locale.

34.04. Per le caratteristiche morfologiche dei manufatti di cui al presente articolo si rimanda a quanto previsto nel successivo **Regolamento Edilizio (REC)**.

²⁹ ad integrazione del "glossario" di cui al Decreto MIT 02.marzo.2018; (sentenza CdS 7.5.2018 n. 2715)

³⁰ con espresso divieto di box o costruzioni similari per ricovero di autovetture.

³¹ privi di copertura fissa e/o scorrevole; è consentita la copertura con il solo telo impermeabile con ganci ed elementi di fissaggio antivento, ovvero tende, stuoie o cannici, nonché rampicanti o pergolati vivi.

Art. 35.00.

Centri di telefonia fissa – Stazioni radio base per la telefonia mobile

A) – centri di telefonia in sede fissa:

35.01. L'apertura dei centri di telefonia fissa deve avvenire nel rispetto della normativa nazionale e/o regionale vigente riconducibile alla disciplina del Codice della Comunicazione (D.Lgs. n. 259/2003). Ogni centro deve essere in regola con i requisiti igienico – sanitari e nel rispetto della sicurezza urbana.

Per ogni centro deve essere dimostrata la dotazione di parcheggi pertinenziali in funzione della dimensione dello spazio utilizzato per l'attività e comunque la superficie a parcheggio non potrà essere inferiore a mq 100.

B) – stazioni radio base per la telefonia mobile:

35.02. l'installazione di nuovi impianti è consentita nel rispetto della normativa nazionale e/o regionale vigente; tali impianti sono assimilati alle opere di urbanizzazione primaria. (*ex multis: CdS Sez. VI n° 2665 del 14/03/2023*)

Art. 36.00.

Normativa specifica per gli impianti di distribuzione dei carburanti ed impianti gpl e metano per autotrazione³²

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

- a) *nella fascia di rispetto e di protezione viaria, con l'esclusione dei tratti ricompresi nel centro abitato, purché in tratto rettilineo non inferiore a m. 150 ed alla distanza non minore di m. 50 dagli incroci o dalle curve ed in considerazione allo stato dei luoghi;*
- b) *negli ambiti agricoli e/o nelle aree destinate all'agricoltura, nel rispetto delle normative di sicurezza e prevenzione incendi, con accesso diretto dalla sede stradale principale e con superficie minima del lotto di mq 1.300³³ e max. di mq 3.000, purché il lotto stesso sia circondato da fascia, inutilizzata dall'impianto e destinata a giardino con piantumazione, non inferiore a m. 10 su ogni lato confinante escluso il lato strada;*

36.02. I chioschi di pertinenza all'impianto, gli impianti di lavaggio degli automezzi, gli eventuali locali di vendita, il bar o punto di ristoro, i pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande, i locali di manutenzione autoveicoli, il fabbricato a diretto servizio del gestore e del personale addetto ed ogni altro fabbricato per servizi accessori all'utente³⁴, devono distare non meno di m. 25,00 dalla strada, non possono avere accesso separato dall'area di servizio e devono far parte funzionalmente della stessa senza possibilità di esserne disgiunti.

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

36.04. Indici edificatori:

- a) rapporto di copertura (IC) ammissibile è pari al 35% dell'area di pertinenza;
- b) la SL ammissibile per l'edificazione dei fabbricati considerati al precedente punto 36.02 è pari a complessivi mq. 250 con il limite di due piani fuori terra;
- c) la SL ammissibile³⁵ per un appartamento di abitazione, a diretto ed esclusivo servizio dell'attività, è pari a mq. 95 con il limite di due piani fuori terra e purché sussista il vincolo di asservimento all'attività regolarmente trascritto nei RR.II.
- d) distanza dai confini di ogni elemento da realizzare non inferiore a m. 10,00 (escluso lato strada)
- e) saranno concesse le premialità di cui all'Art. 8 dell'allegato "A" alla D.g.r. 11.luglio.2022 n° XI/6657.

³² materia disciplinata dal D.Lgs. 11.02.1998 n. 32 così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 08.09.1999 n. 346 e successive modificazioni, nonché disciplinata dalla L. 28.12.1999 n. 496, ovvero dal Regolamento Regionale 21.07.2000 n. 2 e dal Comunicato regionale del 21 marzo 2003 n. 36, nonché dalla L.R. 02.02.2010 n. 6 Artt. da 81 a 102 ed **ultima D.g.r. 11.07/2022 n. XI/6657 di riordino della disciplina.**

³³ la superficie può essere successivamente ampliata sino al limite max. consentito.

³⁴ vedi definizione all'art. 82 comma 1 let. J) della L.R. n. 6/2010.

³⁵ aggiuntiva al limite del punto precedente.

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

36.05. In ottemperanza al combinato disposto dell'Allegato "A" alla citata D.g.r. 11.07.2022 n° XI/6657, il PdR ne recepisce le parti di competenza, fatte salve le acquisizioni preliminari di competenza dei Vigili del Fuoco e della ATS in ragione del R.L.I..

36.06. Il PdR recepisce altresì le disposizioni di cui all'Allegato "A" della D.g.r. 11.07.2022 n° XI/6657 in ordine alle installazioni di impianti ad uso privato ed ad uso rifornimento per natanti.

36.07. Nel caso di effettiva dismissione degli impianti di distribuzione carburanti, il pertinente ambito è da intendersi assoggettabile a totale riconversione con possibilità di:

a) intervento edilizio a destinazione residenziale, esercizio di vicinato e/o somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto dei parametri e degli indici assegnati e riconosciuti al Tessuto Urbano Consolidato a carattere residenziale, fatta salva la verifica degli spazi pubblici da individuare e riservare;

b) necessita di preventivo P.A. Convenzionato, ogni intervento che agisce su entità di superficie fondiaria (**SF**) superiore a **mq. 950**.

Art. 37.00

Ammissibilità di deroghe

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

37.02. Il Permesso di Costruire, ovvero SCIA Alternativa, per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, da parte dell'Ente gestore del servizio ovvero dall'utente fruitore, in riferimento alla L.R. 16.8.1982 n. 52, viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

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

b) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche per le singole zone; tuttavia l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m. 6,50³⁶, le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;

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

d) le caratteristiche tecnologiche delle cabine devono essere tali da mitigare l'impatto ambientale mediante la realizzazione delle stesse in muratura tinteggiata³⁷ ed inoltre, in tutti gli ambiti e le Zone del P.G.T., mediante la ricerca di una possibile perimetrazione dell'area interessata con rete metallica e filari arbustivi di siepe viva e comunque con manto di copertura in coppi.

37.03. I chioschi³⁸ e le edicole in zona urbana, con tipologia tradizionale storica, sono consentiti, in deroga alle disposizioni sulle distanze dal confine stradale, solo su aree pubbliche sulle quali l'Amministrazione Comunale ha costituito diritto di superficie oneroso in favore degli interessati, con durata non superiore ad anni 20 e rinnovabile dietro corrispettivo. In questo caso i chioschi e le edicole non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 9,00 ed eventuali pertinenti tettoie a mq. 1,50 ed una altezza superiore a m. 3,50.

37.04. Le edicole votive e le santelle, realizzate e/o da realizzare su suolo pubblico ovvero su suolo privato, sono consentite in deroga alle presenti N.T., fatto salvo il rispetto del codice civile e dei diritti di terzi; sono altresì fatte salve le tutele poste ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004. In caso di nuova edificazione (pubblica e/o privata) non potranno tuttavia avere una superficie coperta superiore a mq. 7,50 ed una altezza massima di colmo superiore a m. 3,00, tuttavia comunque assoggettate a presentazione della SCIA quale titolo autorizzativo.

37.05. E' altresì riconosciuta la procedura, previo deliberazione del Consiglio Comunale, del Permesso di Costruire in deroga ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando il principio che ***“non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che potenzialmente derivano dalla deroga, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso”*** (vedi Consiglio di Stato - Sez. IV, con sentenza 05.06.2015 n° 2761).

³⁶ in caso di altezza superiore si procede alla deroga con provvedimento ex art. 5 della citata L.R. n. 52 del 16.8.82.

³⁷ previo campionatura autorizzata dall'ufficio Tecnico Comunale.

³⁸ escluso ogni riferimento ai distributori dei carburanti.

Capitolo 2° – Disciplina degli ambiti

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

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

38.01.01 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) (cui al successivo **Art. 39.00.**);

38.01.02 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **residenziale (Art. 40.00.)**;

38.01.03 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **produttivo / commerciale / terziario (Art. 42.00.)**;

38.02. Nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.): per ogni intervento edilizio, assoggettato a restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o previo Piano di Recupero, si potrà procedere con titolo abilitativo diretto (PdC – SCIA Alternativa) se gli interventi sull'edificio/i sono conformi e contenuti alle caratteristiche tipologiche e plano-volumetriche esistenti alla data della proposta dell'intervento stesso.

Qualora l'intervento in progetto si discostasse dalle caratteristiche esistenti, il soggetto attuatore dovrà procedere con Permesso di Costruire Convenzionato e previo la redazione di uno specifico "**studio di dettaglio documentale**"³⁹.

I contenuti dello specifico **studio di dettaglio documentale** dovranno obbligatoriamente riguardare:

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

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

I diversi gradi di valenza e coerenza architettonica ed ambientale degli edifici condizionano la tipologia e la categoria degli interventi edilizi ammissibili sugli stessi, come specificato negli articoli delle presenti norme. Lo studio di maggior "**dettaglio documentale**", così definito, è prevalente sullo stato documentale delle tavole di P.G.T. e pertanto ne è ammesso l'adeguamento diretto senza che ciò richieda l'attivazione di procedure di modificazione e/o variante del Piano delle Regole, fermo restando i contenuti della normativa ed in particolare quanto previsto nel precedente **Art. 9.00.**

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

38.04. Per ognuno dei comparti omogenei, in cui è suddiviso il Tessuto Urbano Consolidato, vengono individuate le tipologie attuative ed insediative con i relativi indici ai successivi **Art. 40.00. - Art. 42.00.** delle presenti norme tecniche.

³⁹ tale studio potrà altresì definire, con carattere di maggior dettaglio, eventuali incoerenze e/o coerenze dello stato di fatto in relazione alla tipologia di intervento e consentendo altresì differenti modalità di intervento stesso o di assetto piani-volumetrico, fermo restando le caratterizzazioni generali dettate dal Piano delle Regole nell'analisi del N.A.F..

Art. 39.00.

I Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)

39.01. Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua il perimetro dei “Nuclei di Antica Formazione” in funzione del loro grado di interesse storico-ambientale consolidato.

A seguito della comparazione tra la situazione attuale esistente e la prima levata delle tavolette I.G.M. 1890, il perimetro degli ambiti definito nel Piano delle Regole è il risultato dell’analisi del centro storico allo stato di fatto.

39.02. Le finalità che il Piano delle Regole persegue all’interno dei Nuclei di Antica Formazione sono:

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

Per quanto sopra, gli ambiti del **Nucleo di Antica Formazione** sono individuati come “**zona di recupero**” ai sensi dell’art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

39.03. Le destinazioni d’uso **ammesse** sono riportate nei successivi articoli specificatamente per ogni ambito classificato.

39.04. Le destinazioni d’uso **non ammesse** sono riportate nei successivi articoli specificatamente per ogni ambito classificato.

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

gli edifici esistenti all’interno di tale nucleo sono distinti mediante la seguente classificazione:

1. Edifici di notevole interesse storico, architettonico, ambientale

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

2. Edifici di interesse architettonico e/o di interesse ambientale e/o con facciata di coerenza storico-architettonica

Sono così classificati gli edifici e le aree che presentano elementi di pregio da valorizzare. Trattandosi di edifici con elementi da valorizzare, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo, da eseguire con particolare cautela e nel rispetto della valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, sia interni sia esterni. Tali edifici non sono soggetti a vincolo Ministeriale, tuttavia **gli interventi edilizi devono essere preceduti da specifica autorizzazione comunale, previa dettagliata relazione architettonica a firma di tecnico abilitato.**

Gli ambiti di interesse ambientale sono indicati con specifico simbolo grafico “**v.p.**” (*verde privato*) e caratterizzano parchi e giardini da mantenere nel loro insieme a totale vincolo di inedificabilità.

3. Edifici privi di interesse architettonico ed ambientale.

Sono così classificati gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, con perdita quasi totale delle caratteristiche architettoniche ed ambientali originali, nonché gli edifici pertinenziali fatiscenti che hanno perduto le loro funzioni rurali (es. pollai, conigliere, stallette, portichetti, ecc.) che per le loro caratteristiche costruttive non risultano recuperabili nel contesto abitativo dei N.A.F. Tali edifici risultano privi di valore architettonico ed ambientale e possono essere sottoposti ad ogni tipo d’intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante.

4. Superfetazioni

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

39.06. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici dei nuclei di antica formazione deve essere richiesto in funzione del tipo di intervento in programma ed in funzione del grado di interesse storico, architettonico ed ambientale che è stato riconosciuto all'immobile medesimo.

39.07. Le aree non edificate di pertinenza agli edifici di notevole interesse storico, architettonico ed ambientale⁴⁰, non possono in alcun modo essere oggetto di interventi di nuova edificazione, in quanto il rapporto tra i pieni ed i vuoti è uno dei caratteri morfologici distintivi di questi ambiti.

39.07.bis Con esclusione delle aree di cui al comma precedente, in ogni caso, non è ammessa la nuova costruzione su aree libere che siano al di fuori del perimetro di un Piano di Recupero (PdR) legato ad un fabbricato principale; la perimetrazione dell'ambito del PdR è definita nelle Tavole del PGT ovvero dal C.C. ai sensi del successivo Art. 39.16.15; il PdR è comunque sottoposto alla verifica degli indici di cui al successivo Art. 39.16.22.

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

39.09.01. = Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dei nuclei di antica formazione, dovranno prevalere le seguenti indicazioni morfologiche generali :

- *dovranno essere salvaguardate quanto più possibile le trasparenze preesistenti tra strada e cortile interno, tra cortile e cortile, tra cortile e giardino (quali anditi passanti, bocchirali, ecc.);*
- *le gronde dovranno di norma realizzarsi in legno con passafuori e tavole, in laterizio o in pietra viva, di foggia tradizionale; è vietato, in ogni caso, l'uso del calcestruzzo armato lasciato a vista o di strutture metalliche;*
- *l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale (facciate prevalentemente non finestrate) non dovrà superare i 10 cm, sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;*
- *le coperture dovranno essere realizzate a falde piane inclinate con pendenza minima del 30% e massima del 40% (salvo le diverse preesistenze di vecchia fattura), e non inferiore al 30%, prevedendo l'uso di tegole curve di laterizio tradizionali, in doppio strato (a coppo e canale), preferibilmente di recupero, specie sulla falda verso strada; è ammessa la realizzazione di un manto solo di coppi, purché di recupero, qualora il manto sia costituito da una lastra sottocoppo di color cotto; è vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, salvo che per i muri cosiddetti "taglia-fuoco", per le altane, per gli abbaini, per le cappuccine ed i comignoli che dovranno comunque essere di foggia tradizionale;*
- *nel caso di recupero dei sottotetti, i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti; l'eventuale diversa pendenza della falda non dovrà risultare significativamente diversa rispetto a quelle indicate nelle norme morfologiche di zona; le terrazze, le tasche o i pozzi di luce saranno consentiti solo dove non sia possibile fare altrimenti per garantire la creazione di finestrate verticali;*
- *ad eccezione degli sporti di gronda, dei davanzali di porte e di finestre, nonché delle cornici marcapiano, lesene e/o di altri elementi decorativi disciplinati dal Regolamento Edilizio, non saranno ammessi, se non preesistenti dall'antico, corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici e neppure balconi; eventuali balconi o ballatoi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con sporti non superiori a 120 cm;*
- *anche quando una stessa proprietà si estenda su più fabbricati contigui dovranno essere mantenute le distinzioni cromatiche tra le facciate originali;*
- *in caso di edifici dal disegno di facciata unitario, anche se di proprietà frazionata e già diversamente colorate, le coloriture diverse dovranno essere ricondotte ad uno studio cromatico unitario che dovrà essere sottoposto alla Commissione comunale per il paesaggio; tale studio, da redigersi da parte anche di un solo proprietario, se approvato dalla suddetta Commissione diventerà vincolante per i successivi interventi da eseguirsi da parte degli altri proprietari, che a tal fine saranno tenuti ad informarsi presso l'Ufficio tecnico comunale della presenza di tale studio prima di procedere all'esecuzione dei lavori sulle porzioni di facciata di loro pertinenza;*
- *la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in cotto, in ciottoli di fiume o in lastre di pietra naturale (tipo granito o beola o altro materiale simile); sono vietate in ogni caso le pavimentazioni in piastrelle colorate, a finitura lucida od opaca;*
- *ogni edificio non dovrà, di norma, avere più di un accesso carraio dalla pubblica via e pertanto alle autorimesse soprannumerarie alla prima si dovrà accedere tramite cortile o apposito corsello privato; i nuovi accessi carrai non dovranno alterare significativamente la composizione delle facciate, né determinare la distruzione di particolari architettonici di pregio, né compromettere i valori storici,*

⁴⁰ di cui alla definizione del punto 1 del precedente comma 39.05.

architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti; la costruzione di autorimesse e dei relativi disimpegno in trincea e in sotterraneo, qualora ammissibili non dovrà comunque interferire con i corpi idrici costituiti dal tradizionale sistema idraulico dei luoghi e neppure impedire l'uso delle superfici soprastanti, che dovranno essere comunque sistemate a giardino; la costruzione delle eventuali rampe e delle necessarie bocche di aerazione non dovrà interferire né con il sottosuolo stradale pubblico, né con le aree classificate a verde privato "v.p.", con cortili o giardini privati di particolare pregio storico o ambientale.

39.09.02. = Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dei nuclei di antica formazione, caratterizzato dalle dimensioni delle aperture e dal loro assetto compositivo, i fronti degli edifici, specie su spazi pubblici o visibili da questi, non devono essere modificati e/o comunque devono essere ricomposti e riproposti secondo un assetto compositivo coerente al contesto. Le facciate per le quali è necessaria una ricomposizione armonica devono risultare coerenti, con eliminazione delle parti incongrue, nel rispetto delle caratteristiche del N.A.F.. In caso di opere edilizie, anche con cambio di destinazione d'uso, può essere valutata l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle parti cieche, allo scopo di raggiungere i limiti di aero-illuminazione dei locali, fermo restando la possibilità di applicazione delle deroghe previste dal R.L.I. per i nuclei di antica formazione.

39.10. I sistemi di copertura, unitamente ai materiali utilizzati per realizzarla, sono un fondamentale elemento della percezione dell'edificio dei nuclei di antica formazione, al fine della loro conservazione e salvaguardia; sulle falde verso i cortili sono realizzabili gli abbaini di tipologia storica. Sono sempre ammissibili le finestre raso falda, nei limiti però di $\frac{1}{4}$ della superficie di tetto complessiva.

39.11. Gli intonaci di antica formazione e le finiture in malta di calce devono essere conservati, al bisogno potranno essere consolidati con iniezioni di malte di calce o consolidanti inorganici.

Le eventuali integrazioni delle parti di intonaco mancanti vanno eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Per l'esecuzione dell'intonaco, sulle pareti che ne sono prive, si devono sempre utilizzare malte di calce aerea, con adeguata dose di malta di calce debolmente idraulica, senza l'aggiunta di cemento e resine. L'intonaco realizzato andrà sempre tinteggiato con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali, nei colori della gamma dei gialli e delle terre naturali ed in conformità al Regolamento Edilizio.

39.12. I solai interni originari, con la loro quota d'imposta, sono un dato materico caratteristico dei nuclei di antica formazione; si deve pertanto tendere al loro consolidamento, prevedendo la loro conservazione, eventuali sostituzioni saranno con utilizzo di materiale omogeneo e coerente con l'esistente, ed affiancamento alle parti strutturali ammalorate di travi in ferro e/o legno; negli edifici vincolati e dove è ammesso il solo intervento del risanamento conservativo, la necessità della loro sostituzione parziale-integrale deve essere documentata con una specifica relazione tecnica strutturale redatta da tecnico abilitato. Ai fini del contenimento del consumo energetico è ammessa la realizzazione a "cappotto esterno" senza modifiche delle facciate; i materiali di finitura devono rispettare la rasatura e le tinte che compongono il Piano Colore della Città storica.

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

39.14. Di norma i serramenti saranno in legno e vetro, con ante per oscurare cieche o a persiana, con verniciatura all'acqua, nei colori grigio cenere, noce, beige, verde oliva o verde salvia. Sono ammesse anche finestre in profilati estrusi in lega di alluminio purché realizzati con sagome non a spigoli vivi bensì tondeggianti verosimilmente alla tipologia dei serramenti in legno tradizionali e con verniciatura RAL ad effetto legno. Sono ammesse altresì finestre in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti, purché realizzate con profilati metallici sottili (ad esempio con la tipologia del "ferrofinestra") e tinteggiati di colori che si armonizzino con il contesto, al fine di diminuire il più possibile l'impatto visivo di tali tamponamenti. Sono sempre vietati i vetri a specchio.

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

39.16. I parametri e gli indici edilizi di riferimento nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, per gli interventi edilizi, sono i seguenti:

➤ **a) - indicazioni e criteri:**

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

39.16.2 Edifici di notevole interesse architettonico sottoposti a vincolo:

Appartengono a questa classe i nuclei, le aree e gli edifici di interesse architettonico, storico, artistico o ambientale. Per tali nuclei, aree ed edifici, possibilmente ma non esaustivamente identificati con specifico simbolo grafico nella tavola del Piano delle Regole, valgono i vincoli di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42⁴¹. In particolare sono interessati alla tutela, alla valorizzazione, al rispetto monumentale ed ambientale i seguenti fabbricati:

1 - edifici del culto;

2 - edifici di proprietà comunale e/o privata sottoposti a vincolo di tutela;

3 - altri edifici ed aree, identificati in base al disposto dell'art. 136 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

Gli interventi ammessi e le prescrizioni per tali edifici sono:

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

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

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

d) *In tale zona sono ammesse le utilizzazioni documentate già in atto alla data di adozione del P.G.T., purché compatibili con interventi di restauro e risanamento conservativo e congruenti con il carattere degli edifici. E' vietata ogni altra destinazione d'uso non compatibile con la conservazione degli edifici, qualsiasi modifica dovrà essere autorizzata dalla Soprintendenza ai BB.AA. competente.*

Con specifica esclusione dei nuclei, delle aree o degli edifici di cui al precedente comma 39.16.2, nei N.A.F. si applica tutto quanto segue, nei principi enunciati al precedente Art. 38.02.:

39.16.3 Nell'ambito di cui al titolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici destinati ad abitazione residenziale ed ai servizi interessanti l'insediamento residenziale quali uffici, banche, negozi-esercizi di vicinato, studi commerciali e professionali, alberghi e pensioni, bar e pubblici esercizi; magazzini e piccole attività artigianali di servizio alla persona e compatibili alla residenza, non in contrasto con il R.L.I. vigente; nonché attività commerciali così come definite dalle presenti N.T. ed ogni altra attività insediata alla data di adozione del presente P.G.T., purché compatibile con il R.L.I. E' inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.

39.16.4 Nell'ambito di cui al titolo sono escluse: le industrie; le attività artigianali produttive; l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola; i magazzini a carattere produttivo; le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato; l'insediamento di nuove attività di Associazioni e/o Centri Culturali a carattere religioso e di preghiera; gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione e tutte quelle altre attività che possono risultare in contrasto con i caratteri residenziali della zona e non ritenute ammesse nel comma precedente.

39.16.5 Nell'ambito di cui al titolo sono consentiti gli interventi edilizi definiti dal D.p.r. n° 380/2001.

39.16.6 Ogni progetto assentibile con titolo diretto, ovvero sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano di Recupero dovrà contenere adeguata documentazione tecnica e tecnologica che dimostri il rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo, e deve comunque rispettare le indicazioni materiche di cui allo specifico riferimento del Regolamento Edilizio; gli interventi edilizi sugli immobili di cui una parte è destinata a "portici" di uso pubblico e/o privato sono subordinati al recupero dei suddetti portici, ancorché sottoposto a riproposizione e/o ripristino, in relazione alle condizioni morfologiche e tipologiche della zona.

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

- 39.16.7** Nell'ambito di cui al titolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, nonché gli interventi negli ambiti in cui è eventualmente definito un "**Piano di Recupero**" sono da assoggettare alle norme di cui al presente articolo.
- 39.16.8** Sono concesse per le eventuali attività agricole e/o artigianali esistenti, ricadenti nella zona al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda (*ampliamento di stalle, vasche per reflui, depositi, ricoveri, magazzini ecc.*), né l'aumento del numero dei capi; è ammessa la realizzazione, all'interno di fabbricati esistenti, di una superficie sino a 150 mq da destinare ad attività artigianale, compatibilmente con quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; l'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari di A.T.S. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA; è comunque fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività. Una volta cessata l'attività agricola e/o produttiva, la stessa non potrà più essere riattivata.
- 39.16.9** E' ammessa la "**ricostruzione**" delle **unità fatiscenti crollate o demolite**, a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza⁴², con l'obbligo della riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona, **rispettando la verifica degli indici e/o non superando il volume preesistente** e previo procedimento del Permesso di Costruire, ovvero SCIA alternativa⁴³ al PdC.
- 39.16.10** E' ammesso con titolo abilitativo diretto l'ampliamento delle singole unità immobiliari, purché sottoposto alla verifica degli indici di zona e contenuto nell'incremento edificatorio non superiore al 20% dell'edificio esistente; qualora l'ampliamento fosse superiore al 20% dell'edificio esistente, fatta salva la verifica degli indici di zona, l'intervento è assentibile con Permesso di Costruire Convenzionato o con Piano di Recupero. Per i cambi di destinazione d'uso vale quanto previsto nell'art. 11 delle Norme Tecniche del Piano dei servizi
- 39.16.11** **Solo lo strumento urbanistico attuativo di Piano di Recupero** può prevedere, anche attraverso specifiche N.T.A., modalità di riassetto planivolumetrico – urbanistico che incidano sulle tipologie esistenti nel comparto interessato, nel rispetto comunque degli indici presenti nel comparto stesso, ovvero previsti nel successivo comma **39.16.22** e previa verifica degli standards urbanistici da realizzare o monetizzare, nonché dell'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio.
- 39.16.12** Nell'ambito di cui al presente titolo, anche nell'ambito dei comparti per i quali fosse eventualmente definito un "Piano di Recupero", ogni intervento di straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riferito a **singola unità immobiliare** o parti di essa, purché contenuto nella verifica degli indici di zona, è consentito mediante titolo abilitativo diretto (PdC, ovvero SCIA alternativa del PdC) nel rispetto delle caratteristiche di cui al successivo punto **d) Caratteristiche edilizie e indici**.
- 39.16.13** Nell'ambito di cui al presente titolo, ogni intervento di **ristrutturazione edilizia** "leggera e/o pesante" interessante due o più unità immobiliari e/o per ampliamento superiore al 20% dell'esistente, previa verifica del rispetto degli indici di zona, è assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato⁴⁴ o con Piano di Recupero. Per i cambi di destinazione d'uso vale quanto previsto nell'art. 11 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.
- 39.16.14** Nell'ambito di cui al presente titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia⁴⁵, anche con totale demolizione e ricostruzione e modifica della sagoma, interessante **due o più** unità immobiliari esistenti, ancorché in ampliamento, è assimilato a **Piano di Recupero (PdR)** ai soli fini documentali ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma **39.16.22**; l'intervento edificatorio, oltre che con PdR stesso, può essere assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato, così assimilato alla pianificazione attuativa.
- 39.16.15** Nei N.A.F., da intendersi come Zona di Recupero, il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, per propria iniziativa di pubblica utilità, ovvero anche su richiesta di uno o più

⁴² ai sensi dell'art. 3 comma 1 let. d) ultimo periodo del D.P.R. n° 380/2001, così come modificato dall'art. 30 della Legge 09.08.2013 n. 98.

⁴³ modulistica regionale di cui alla D.g.r. n. 6894 del 17-luglio-2017.

⁴⁴ la "convenzione", sulla base dello schema approvato dal C.C., ma che non implica impegni da parte della A.C., può altresì essere sostituita mediante Atto Unilaterale d'Obbligo di cui ai medesimi procedimenti.

⁴⁵ **purché con la riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona N.A.F.;**

proprietari privati, può individuare singoli immobili, complessi edilizi, isolati od aree più vaste e creare una unità di azzonamento da assoggettare a Piano di Recupero pubblico o privato.

39.16.16 Ogni intervento edilizio riferito agli edifici o gruppi di edifici ritenuti **non in coerenza** architettonica ed ambientale con il contesto urbano del “nucleo di antica formazione” e comunque quelli la cui edificazione dimostrata risale nell’arco degli **anni successivi al 01/09/1967**, è consentito mediante titolo abilitativo diretto, nel rispetto delle caratteristiche di cui al successivo punto **d) Caratteristiche edilizie e indici**.

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

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

39.16.18 Ogni intervento all’interno dei **N.A.F.** è assentibile con titolo abilitativo diretto, nei limiti indicati negli articoli delle presenti norme e della legislazione vigente, con i limiti di cui all’art. 8.00. e secondo quanto previsto nell’art. 9.00. del Piano delle Regole.

➤ **c) - modalità di Attuazione per Piano di Recupero e per Permesso di Costruire Convenzionato:**

39.16.19 I singoli piani di recupero dovranno contenere le indicazioni di cui alle presenti N.T. e del Regolamento edilizio, nonché dovranno essere redatti con la documentazione a corredo dei Piani Attuativi prevista dalla legislazione vigente. Ciascun intervento relativo al Piano di Recupero approvato dovrà essere oggetto di un unico progetto esecutivo, anche suddiviso in Unità Minime di Intervento [U.M.I.], precisando inoltre quanto segue:

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

I progetti esecutivi dovranno essere accompagnati da un rilievo aggiornato degli edifici esistenti in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) e da una documentazione fotografica adeguata e recente. La definizione degli interventi previsti in questo ambito è quella prevista dall’art. 31 lett. a), b), c), d), della L. n. 457/78 di cui all’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 definita nell’ Art. 27 della L.R. n. 12/2005, così come meglio specificata nell’art 8 delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole.

39.16.20 **Aree private scoperte nei Piani di Recupero:** all’interno delle aree scoperte e delle corti è possibile suddividere le proprietà in ragione delle Unità Minime di Intervento; sono consentite recinzioni costituite da muretto di altezza H max = cm. 60 e ringhiera metallica di altezza H max = cm. 240, ovvero in muratura cieca intonacata al civile, con una massima altezza di cm. 200 ed il tutto comunque da definire nel progetto del Piano di Recupero stesso.

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

➤ **d) - Caratteristiche edilizie e indici**

39.16.22 All’interno dei N.A.F. di cui al presente titolo devono essere verificati i seguenti indici:

Indice di edificabilità fondiaria - - - - - IF : max. 2,80 mc./mq.

- Indice di edificabilità fondiaria con acquisizione e/o trasferimento di diritto edificatorio compensativo - - - - IF : max. 3.20 mc./mq.
- Indice di copertura (IC) - - - - - R.c.: max. 50% di SF
- Indice di copertura aggiuntivo destinato esclusivamente alla realizzazione di portico/i pertinenziale/i libero/i su tre lati: max. + 10% di SF
- Numero max. piani fuori terra: 2 + 1_sottotetto - ovvero come l’esistente nel comparto (nel caso di Piani di Recupero);
- Altezza edifici sottogronda: come l’esistente - ovvero come l’esistente nel comparto (nel caso di Piani di Recupero), fatto salvo quanto previsto per la ricomposizione delle cortine edilizie all’art. 28.00. delle presenti N.T.;
- Distanza dai confini: m. 5,00 - ovvero in aderenza o consentito dal codice civile mediante accordo tra confinanti, fatti salvi i diritti di terzi;

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

39.16.24 Deve sempre essere effettuata la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per l'insediamento delle destinazioni d'uso previste, ovvero l'impegno del soggetto attuatore dell'intervento ad eseguirle nell'ambito del progetto stesso.

Art. 40.00.

Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale

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

40.02. Le finalità che il Piano delle Regole persegue all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale sono:

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

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

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione degli edifici;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi.*

40.04. In ottemperanza alla finalità della riqualificazione delle aree edificate e non edificate, il Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale è stato suddiviso in sub-comparti omogenei, e per essi è stata attribuita una potenzialità volumetrica ed una modalità di intervento.

Il Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale è il tramite tra l'edificato storico e gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Ai fini della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio urbano è importante che l'assetto distributivo dell'edificato di questo ambito sia mantenuto, pertanto nelle opere di ristrutturazione e/o modificazione dell'esistente, nel recupero dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso e nelle nuove costruzioni, dove ammesse, sono sempre da evitare le soluzioni ed i gradi di finitura di notevole impatto visivo.

40.05. L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del Tessuto Urbano Consolidato a **prevalente destinazione residenziale** è indicata nella seguente scheda:

Perimetri urbani T.U.C.

Il PdR si attua sui lotti inediticati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- $If \leq 1,50 \text{ mc/mq}$
- $Rc \leq 40\%$
- $H \leq 11.00 \text{ m}$

Nei lotti edificati con If inferiore a $1,50 \text{ mc/mq}$ sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:

- $If \leq 1,50 \text{ mc/mq}$
- $Rc \leq 50\%$
- $H \leq$ il maggior valore
tral'esistente e 11 m
- $Ds \geq$ esistente
- $Dc \geq$ esistente

Nei lotti edificati con If superiore a 1,50 mc/mq si applicano le seguenti disposizioni:

- $V \leq$ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione
- $R_c \leq 50\%$
- $H \leq 11$ m o allineamento con i lotti confinanti
- $D_s \geq$ esistente
- $D_c \geq$ esistente

Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal Regolamento Edilizio, in spazi ad uso abitativo anche qualora ciò comporti un If maggiore di quello ammesso.

I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

destinazioni d'uso ammesse:

- *la residenza ed accessori alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, locali ed esercizi pubblici⁴⁶ di bar e ristorazione, attività alberghiera, attività di condhotel ai sensi del R.R. n° 7 del 11.10.2022;*
- *tutte le attività documentate e consolidate alla data di adozione del P.G.T.;*
- *l'artigianato di servizio alla residenza e l'attività terziaria;*
- *la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.*

destinazioni d'uso non ammesse:

- *l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- *le attività produttive e depositi-magazzino, anche di tipo artigianale che non siano di servizio alla residenza;*
- *le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;*
- *gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.*
- *ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I.*

pianificazione attuativa:

Strumento attuativo diretto : Permesso di Costruire, ovvero SCIA sostitutiva, SCIA, CILA;

Piano Attuativo convenzionato (**P.A.**) : negli ambiti individuati con specifica campitura e simbolo grafico, nonché in aree libere (*anche non individuate in cartografia*) ad estensione **pari o superiore a mq. 2.000** di Superficie Fondiaria (**SF**).

Tipologie edilizie ammesse: come l'esistente e/o prevalente nel comparto, ancorché la tipologia a corte, a schiera, villa singola, edifici singoli con più di una U.I. e la tipologia a cortina su fronte strada.

Edifici di interesse architettonico e/o di interesse ambientale e/o con facciata di coerenza storico-architettonica: sono così classificati gli edifici e le aree che presentano elementi di "**pregio**" da valorizzare e finalizzati al mantenimento dei caratteri morfologici dei prospetti di pregio.

Sono considerati edifici di "**pregio**" gli edifici la cui edificazione **sia antecedente all'anno 1950**. La prova della "**data certa**" è dimostrata dalla documentazione progettuale agli atti comunali, ovvero dalla verifica delle schede catastali di U.I. e/o dalla pertinente documentazione riferita allo stato legittimo dell'immobile di cui all'Art. 9-bis del D.p.r. 06.06.2001 n° 380. Trattandosi di edifici con elementi da valorizzare, **sono ammessi** interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro [e/o risanamento

⁴⁶ sottoposti alla verifica dell'impatto acustico e del mantenimento dei valori ammissibili.

conservativo] e ristrutturazione leggera, da eseguire con particolare cautela e nel rispetto della valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, sia interni sia esterni. Tali edifici non sono soggetti a vincolo Ministeriale, tuttavia i progetti degli interventi edilizi devono essere preceduti da specifica autorizzazione comunale, previa dettagliata relazione architettonica a firma di tecnico abilitato e sottoposti all'Esame Paesistico del Progetto ed al parere della Commissione per il Paesaggio.

Gli ambiti di interesse ambientale sono indicati con specifico simbolo grafico "v.p." (*verde privato*) e caratterizzano parchi e giardini da mantenere nel loro insieme a totale vincolo di inedificabilità.

Prescrizioni particolari:

a) i fabbricati accessori di nuova costruzione devono essere preferibilmente⁴⁷ realizzati uniti al corpo dell'edificio principale anche se preesistente ed in modo architettonicamente armonico; i fabbricati accessori devono rispettare gli indici edificatori tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente o dalle presenti Norme;

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

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

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

e) sono concesse, per le eventuali attività artigianali non compatibili e per quelle agricole, ricadenti negli ambiti di cui al titolo, esistenti al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda, né, per le attività agricole, l'aumento del numero dei capi; tuttavia è concesso un ampliamento "una tantum" del 10% dell'esistente volumetrico per attività artigianali ed agricole esistenti compatibilmente a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, nel rispetto dell'esame dell'impatto paesistico del progetto; l'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari A.T.S. / A.R.P.A. / V.V.F. / PROVINCIA; è comunque fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione stessa. Ad avvenuta cessata attività produttiva-agricola, la stessa non potrà più essere riattivata.

La **cessata attività** produttiva/agricola consente l'intervento di "riconversione edilizia e d'uso", assentibile mediante Permesso di Costruire Convenzionato assimilabile a Piano Attuativo; l'intervento di ristrutturazione e/o nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al presente articolo.

⁴⁷ quando tecnicamente il distacco tra il corpo principale e l'accessorio sia inferiore a m. 3,00

Art. 41.00. **Ambiti Agricoli Ambientali**

41.01. Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua gli ambiti del tessuto agricolo a specifica destinazione paesistico-ambientale; tali ambiti hanno consolidato la loro vocazione ambientale con caratteri e componenti di interesse paesistico, ambientale, naturalistico e testimoniale e nei quali sono riconoscibili elementi qualificanti e strutturanti il rapporto tra le risorse naturali ed le attività antropiche di trasformazione; il Piano delle Regole individua cartograficamente, con specifica campitura, gli ambiti di cui al presente articolo, nonché con simbolo grafico “**A.A.A.**”; **tuttavia tali ambiti si sovrappongono agli Ambiti Agricoli Strategici S.A.A. così come definiti nel successivo Art. 43.01.01 ed altresì si applica la rispettiva Normativa di cui all’Art. 43.07, oltre la presente normativa di cui al titolo.**

41.02. Questo ambito risulta fortemente caratterizzato dalla presenza dei corsi d’acqua e zone umide, dalla stretta relazione ecosistemica, ancorché con i **Geositi** e la **Rete Ecologica Provinciale**;
L’insieme di tali caratteri territoriali qualifica l’Ambito come:

- ✓ elemento essenziale del sistema ecologico e fruitivo;
- ✓ fascia di protezione degli elementi di naturalità e di interesse paesistico sottoposti a tutela.

Obiettivo primario di tutti gli interventi ammissibili è la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesistici sopra descritti.

41.03. Considerate le caratteristiche intrinseche esistenti e gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico ambientale descritti ai commi precedenti, **si definisce il presente Ambito come non idoneo ad accogliere insediamenti di tipo produttivo**, anche qualora dovessero porsi, ai sensi del D.P.R. 07/09/2010 n° 160, come interventi singoli, successivi e modificativi rispetto al presente P.G.T.; **sono comunque consentiti interventi pertinenti i tracciati per la realizzazione della viabilità a livello comunale e/o provinciale e/o statale e loro varianti.**

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. sono assoggettati agli interventi edilizi definiti di manutentivi, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché nei volumi e nelle superfici esistenti.

In questi ambiti devono essere privilegiati gli interventi finalizzati al riequipaggiamento arboreo del territorio agricolo mediante:

- ✓ l’impianto di colture legnose di tipo permanente, ceduo o industriale;
- ✓ la creazione di fasce arboree e siepi al margine dei fondi, lungo la rete interpoderale e i corsi d’acqua;
- ✓ la formazione o il potenziamento dei filari.

41.04. In materia di impiego di sostanze reflue di origine zootecnica si applicano le disposizioni regionali vigenti ed il R.L.I..

Art. 42.00.

Il tessuto urbano consolidato (TUC)

a prevalente destinazione produttiva, commerciale e terziario

42.01. Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato a **prevalente destinazione produttiva, commerciale e terziario** attribuendone i comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.

42.02. Negli ambiti di cui al precedente comma **42.01.** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: tutte le documentate destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.G.T.; edifici ed attrezzature per l'attività produttiva, consentita dal R.L.I., con magazzini e depositi; esposizione e vendita dei prodotti dell'industria e dell'artigianato; attività commerciali, del terziario e terziario di servizio sportivo amatoriale⁰; abitazioni del titolare/i e/o del personale di custodia⁴⁸ e/o assimilati limitatamente ad una superficie utile (SU) di mq. 150 e superficie accessoria (SA) non superiore a mq. 35,00, per ogni U.I. connessa².

⁰ è assentibile con la verifica dei parcheggi in loco in ragione di 20 mq. ogni 100 mq. di Superficie utile nello stato legittimo dell'immobile alla data di entrata in vigore della presente variante P.G.T.;

¹ è concessa una abitazione, previo vincolo di asservimento con atto registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari. [leggi anche nota a piè pagina n° 45]

² l'abitazione è considerata strumentale e funzionale ed inscindibile dalla attività prevalente e quindi assoggettata a contributo di costruzione rispettivamente al produttivo, al commerciale, al terziario, cui è vincolata. [TAR Lombardia – Brescia 17/12/2010 n. 4864]

42.03. Per gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione e/o riconversione, nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, da effettuarsi nell'ambito di cui al titolo del presente articolo, l'edificazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a Piano Attuativo, sottoposto al parere **A.T.S., ARPA**, alla verifica di impatto acustico e ad esame paesistico, prevedendo l'inserimento di una fascia, per tutto il perimetro del lotto, finalizzata alla "mitigazione ambientale"⁴⁹ (m.a.) di m. 5,00.

42.04. Per tutti gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione, esclusi i procedimenti SUAP nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, il cui ambito supera, in SF, la misura di mq 3.000,00, l'edificazione è subordinata a **Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a Piano Attuativo**⁵⁰, ancorché sottoposto ad esame paesistico-ambientale e con l'inserimento di una fascia (di minimo m. 5,00), a lato perimetrale, finalizzata alla "mitigazione ambientale".

42.05. In tutti gli ambiti di cui all'intero articolo 42.00. si applica il disposto dell'art. 65 (ambiti di esclusione per il recupero dei sottotetti) della L.R. 11.3.05 n. 12/2005.

42.06. Per tutti gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione, nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, deve essere effettuata, in fase di progettazione edilizia, una verifica di compatibilità alle indicazioni dedotte dallo studio geologico - sismico.

42.07. Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di riconversione edilizia e d'uso, con ristrutturazione o nuova costruzione a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, assentibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a "Piano Attuativo", fatta salva la verifica e la compensazione dei relativi standard urbanistici, ceduti e/o monetizzati e con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al successivo comma **42.10.**, ovvero preesistenti.

42.08. Le destinazioni d'uso **non** ammesse, in tutti gli ambiti di cui all'intero titolo 42.00., sono:

- *l'attività dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività produttiva/commerciale/del terziario;*

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

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio urbano;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi pertinenziali*

⁴⁸ è concessa una abitazione previo vincolo di asservimento con atto registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

⁴⁹ per mitigazione ambientale, si intende:

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema del territorio con elementi lineari arborei (filari), siepi vive e quinte a cespuglio; il tutto previo specifica proposta planimetrica dell'intervento con indicazione delle essenze autoctone;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

⁵⁰ fatta salva la verifica e la compensazione dei relativi standard urbanistici, ceduti e/o monetizzati.

42.10. Gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a P.A., Permesso di Costruire, ovvero SCIA alternativa, SCIA, CILA, in osservanza ai seguenti indici:

^ rapporto di copertura (R.c.) (SCOP) : 60% di SF [compreso sup. coperta di abitazione]

^ indice di edificabilità fondiaria (IF) : 1 mq./mq. di SF

^ distanza minima dai confini: m. 5,00 / ovvero m 0,00 [nota⁵¹]

^ distanza dai fabbricati: m 10,00 / ovvero in aderenza

^ altezza max. degli edifici: m 10,50 (salvo esigenze tecnologiche)

▪ Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.): min. 15% di S.f.

42.13. I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, locale compressore, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima, dai confini di altre proprietà e dalle strade pubbliche, di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati e nel rispetto del Codice Civile.

42.14. All'interno di ogni lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto e collocate a libera scelta.

⁵¹ fatte salve le eventuali disposizioni di legge a tutela della sicurezza, è ammessa la costruzione a confine tra due aree produttive di proprietà diverse quando tra i proprietari confinanti esiste apposita convenzione, da presentare in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Art. 43.00.

Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

43.01. Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato, secondo la seguente dicitura:

43.01.01 – Sistema Ambiti Agricoli Strategici (S.A.A.) - ex art. 15 comma 4 della L.R. n. 12/2005 - **edificabile** ai sensi del P.T.C.P. quali Ambiti destinati alla attività agricola di interesse strategico di cui all'Art. 19BIS della Normativa, nonché del Titolo III° (artt. 59/60/62) della L.R. n. 12/2005 e delle presenti norme.

43.01.02 – Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.) – Aree destinate all'agricoltura – edificabile con limitazioni⁵² - rappresenta il territorio di fascia e di protezione all'edificato – non sussistono indici e capacità di edificazione, tuttavia è consentita la possibilità di demolizione degli edifici esistenti con ricostruzione purché a parità di Superficie Coperta preesistente con ampliamento nel limite del 25% e con la possibilità di adeguamento e/o nuova costruzione di impianti tecnologici di dimostrata necessità; l'eventuale variazione d'uso deve rispettare la conformità all'Art. 8 ed Art. 9 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi e previo riconoscimento, con atto del Consiglio Comunale, di edificio a "presenza non agricola in contesto agricolo" di cui al successivo Art. 47.00. sicché così normato.

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

43.01.04 – Sistema Agricolo di Trasformazione (S.A.T.) – Sistema di connessione tra territorio rurale e territorio edificato – **Aree destinate all'agricoltura** – tali ambiti si definiscono potenzialmente assoggettate ad eventuale futura trasformazione mediante Piano Attuativo in Variante al P.G.T. e mediante preventivo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES); – **inedificabile in assoluto = Ambito inedificabile ai fini agricoli, ma edificabile mediante obbligatoria e preventiva procedura SUAP [ex Art. 8 del D.p.r. n° 160/2010 – ex art. 7 della L.R. n° 11/2014 – ex art. 97 della L.R. n° 12/2005] e conseguente procedura con Piano Attuativo convenzionato, oltre il propedeutico strumento di "Accordo di Programma" da stipularsi tra il Soggetto promotore, la Provincia ed il Comune, nel caso in cui la Superficie trasformata (parzialmente e/o globalmente) in Ambito SAA superi l'entità geometrica di mq. 10.000 ai sensi della Normativa del PTCP.**

43.01.05 – Sistema Agricolo a Valenza Ambientale (A.A.A.) – Aree destinate all'agricoltura, definite di salvaguardia quali **AREE AGRICOLE AMBIENTALI** - ex Art. 10bis comma 7 let. f) punto 2 della L.R. n° 12/2005 – **edificabile ai soli fini agricoli. = vedi precedente Art. 41.00.**

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

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

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

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

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

- l'attività agricola⁵³ di coltivazione del fondo, comprendente la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre,

⁵² con la possibilità di realizzazione di "campi fotovoltaici" nel rispetto della normativa vigente; un "campo fotovoltaico" è l'installazione a terra della tecnologia che permette un accumulo su grossa scala del potenziale solare.

⁵³ di Imprenditore Agricolo Professionale di cui al D.d.u.o. Agricoltura 03.12.2021 v- n. 16999 (BURL S.O. n. 50 del 14.12.2021) – riconoscimento della qualifica IAP.

magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;

- l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo;
- l'attività cinofile/cinotecniche e di florovivaismo di cui alla L.R. n° 31/2008 e, nella fattispecie in ordine all'Art. 75bis della stessa;
- l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;
- gli interventi edilizi sui manufatti ed edifici esistenti alla data dell'adozione del P.G.T. al fine della loro conservazione, funzione e destinazione d'uso.
- gli impianti per la produzione di agro-energie.

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

- deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;
- si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;
- per la realizzazione di **nuovi edifici e pertinenze** e/o di **pertinenze ad edifici esistenti**, la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;
- il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;
- deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale;
- ogni intervento edilizio deve essere sottoposto all'esame paesistico dei progetti seguendo le indicazioni del presente comma e le disposizioni di cui ai precedenti Artt. 12 e 21 del presente Piano delle Regole ed in relazione al combinato disposto della D.G.R. n. 7/11045 del 08/11.2002, a seguito della adozione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. n. 8/874 del 25.08.2009;
- ogni intervento edilizio deve essere rispondente alle indicazioni ed alle disposizioni contenute nelle "linee guida regionali - criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" di cui al D.D.G. - sanità n. 20109 del 29.12.2005, nonché presentare la documentazione a corredo della progettazione così come indicato al Capitolo 16 del citato D.D.G./20109.

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

1. la conservazione della attività di allevamento zootecnico e/o suinicolo funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo, limitatamente alle strutture ed al peso vivo in atto alla data di adozione del P.G.T. senza possibilità di ampliamento delle strutture di qualsiasi tipo;
2. le opere di manutenzione ed adeguamento tecnologico delle strutture esistenti, senza possibilità di ampliamento in ordine superiore al **50%** di copertura esistente, fatte salve le distanze dai confini e dalle strade con minimo di m. 5,00, e con minimo di m. 7,50 dalle Rogge ;
3. l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;
4. la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
5. locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;
6. è consentito l'ampliamento e/o la nuova costruzione delle strutture di pertinenza alla attività agricola (porticati / magazzini deposito / pensiline e tettoie / vasche e silos ecc.) in ragione del **10%** della superficie aziendale purché con l'obbligo di verifica totale con le strutture esistenti, nonché è consentito l'ampliamento e/o nuova costruzione delle abitazioni rurali destinate all'imprenditore agricolo ed ai salariati, nell'indice edificabile di 0,03 mc/mq. E' comunque concesso il tutto previo vincolo di asservimento e di destinazione agricola, ai sensi della L.R. n° 12/2005;
7. la cessata attività produttiva-agricola consente l'intervento di riconversione edilizia e d'uso, assentibile mediante preventivo Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a Piano Attuativo. L'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici

edificatori e della normativa di cui al precedente **Art. 40.00.** (tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale);

- **8.** non è consentita la costruzione di nuove strutture destinate a stalle di qualsiasi genere d'uso;
- **9.** solo per dimostrata necessità, imposta da A.T.S. e/o R.L.I., è consentito l'adeguamento delle eventuali stalle esistenti e delle cisterne liquami e/o trincee foraggere.

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

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

43.08. Sono inoltre consentiti⁵⁴ gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia, per gli edifici⁵⁵ isolati e dismessi⁵⁶ dalla attività agricola da oltre un triennio, purché operanti nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, ovvero con ampliamento "**una tantum**" contenuto nel limite massimo del **30%** dei volumi esistenti di qualsiasi uso⁵⁷, ancorché per porzioni accessorie; tali interventi sono assentiti ai soggetti non rientranti nei requisiti normativi di cui all'art. 60 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e si attuano mediante Permesso di Costruire e/o SCIA se del caso ricorrente limitatamente a singolo edificio con unica unità immobiliare, viceversa mediante Permesso di Costruire Convenzionato se la ristrutturazione

⁵⁴ in attinenza all'art. 62 della L.R. n. 12/2005 ed art. 10 co. 4 let a) punto 3) della L.R. n. 12/2005.

⁵⁵ non già ricompresi nella definizione al successivo **Art. 47.00.**

⁵⁶ ai sensi dell'art. 40ter della L.R. n° 12/2005

⁵⁷ ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

coinvolge, ovvero determina, due o più unità immobiliari e/o edifici. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri determinati dalla destinazione d'uso e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; attività artigianali compatibili con la residenza; esercizi di vicinato; attività previste dalla Legge Regionale sul Turismo (L.R. 01.10.2015 n. 27 e relativi pertinenti Regolamenti).

E' fatto salvo e prevalente ogni intervento specifico rientrante esclusivamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 40ter della L.R. n° 12/2005.

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

43.10. Sono ammesse le nuove costruzioni ovvero gli ampliamenti alle aziende agricole esistenti (od in subentro), sul territorio **S.A.A.**, purché tali aziende **sussistano** con basi alimentari autonome pari ad almeno un terzo del fabbisogno di unità foraggiere calcolate secondo la tabella 2 del D.M. 30/07/80 e successive modificazioni ed integrazioni, e con limite di 40 q.li di bestiame per ettaro di superficie aziendale per lo smaltimento dei liquami e dei reflui⁵⁸ e **purché non** in contrasto con le limitazioni poste dal successivo comma **43.13**.

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

43.12. In ogni allevamento suinicolo, in ampliamento o di nuova realizzazione, è obbligatorio inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia di m. 7,50 piantumata con essenze arboree autoctone di alto fusto e cespugli sempreverdi per formazione di siepe viva e continua, ovvero a più filari o doppio filare sfalsato, da assoggettare alla valutazione del caso in oggetto da parte dell'A.C..

43.13. Ai fini della tutela della qualità della vita, nonché al fine della giusta localizzazione degli allevamenti rispetto all'insediamento urbano⁵⁹ ed alla "rosa dei venti", indipendentemente dalle indicazioni peso vivo/ettaro, è **comunque "non consentita" e "non compatibile" l'attività zootecnica, suinicola e di altro genere quando:**

- *"senza terra" od a carattere industriale;*
- *gli animali non trovano principale sostentamento dai prodotti del fondo e quando manca un rapporto di interconnessione con la coltivazione del fondo stesso;*
- *l'allevamento bovino, bufalino, equino, ovi-caprino, struzzi, supera complessivamente il numero di 1.200 capi adulti, con l'esclusione dal computo degli animali con limite di età da 0 a 6 mesi;*
- *l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 5.000 capi, con la esclusione dal computo degli animali con peso vivo inferiore a 25 Kg. (lattonzoli);*
- *l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 1.000 scrofe fattrici;*
- *l'allevamento è della mosca carnaria.*

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

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

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

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

⁵⁸ vedi in riferimento la DGR 8/5868 DEL 21.11.2007.

⁵⁹ vedi D.D.G., R.L. – sanità, 29.12.2005 n. 20109: linee guida regionali – criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale / cap. 3 – l'azienda nel territorio.

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

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

- a) fino a 15 Ha: 5% della superficie aziendale⁶⁰;
- b) da 15 Ha a 25 Ha: 7.500 mq + 4% della superficie aziendale eccedente i 15 Ha;
- c) da 25 Ha a 50 Ha: 11.500 mq + 3% della superficie aziendale eccedente i 25 Ha;
- d) da 50 Ha a 100 Ha: 19.000 mq + 2% della superficie aziendale eccedente i 50 Ha;
- e) oltre i 100 Ha: 29.000 mq + 1% della superficie aziendale eccedente i 100 Ha

43.16.02 Distanze da rispettare:

- Distanze dai confini: m 10,00
- Distanze dalle strade e dalle vicinali: min. m. 10,00 salvo diversa prevalente disposizione del vigente Codice della Strada.
- Distanza minima dalle Rogge: m. 20,00 fatta salva la maggior distanza prevista da fascia di rispetto.
- Distanza dalle Rogge delle vasche o delle cisterne dei liquami: m. 20,00
- Distanza delle stalle [bovini, suini, altro] dalle case del conduttore agricolo m. 20,00 e dalle rogge m. 20,00
- Distanze dal perimetro (in ragione della reciprocità) delle aree a standards, delle zone residenziali e di nuova previsione, per tutti gli allevamenti: si veda il Regolamento Locale d'Igiene Comunale vigente.
- Distanze dal perimetro (in ragione della reciprocità) delle zone artigianali, industriali esistenti e/o e di nuova previsione, per tutti gli allevamenti: si veda il Regolamento Locale d'Igiene Comunale vigente.
- Distanza minima intercorrente tra due o più allevamenti suinicoli, anche se della stessa proprietà:
 - m. 1.000 da porcilaia dell'uno a porcilaia dell'altro
 - m. 750 da edifici accessori dell'uno e dell'altro
 - (tali distanze in modo reciproco ed in prevalenza)

E' fatta salva ogni eventuale ulteriore e più restrittiva prescrizione del Regolamento Locale d'Igiene Comunale, ovvero ogni eventuale possibilità di deroga in riduzione delle distanze.

E' fatta salva ogni altra eventuale e più restrittiva prescrizione del P.T.C.P. e, nella fattispecie, all'art. 18 della Normativa.

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

- a. mascheratura verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone intorno agli edifici e strutture, nonché sulle linee perimetrali del terreno coinvolto e/o del complesso agricolo;
- b. la messa a dimora delle essenze costituenti la mascheratura di cui al punto precedente dovrà avvenire entro il termine della stagione silvana successiva alla data di termine della costruzione delle strutture agricole;
- c. le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree non dovranno avere altezza di spicco dell'impalcato inferiore a m. 2,00;
- d. la nuova edificazione è consentita con struttura a muratura ordinaria intonacata per le parti dei tamponamenti perimetrali, ovvero struttura prefabbricata con pannelli "lisci a fondo cassero" a colore delle terre, ovvero così tinteggiati; ogni edificio deve avere la copertura del tetto a due falde con manto in coppi (anche sovrastanti a lastre ondulate) e tinteggiato previa campionatura, prevalentemente riferita alle tinte delle terre del giallo lombardo e del rosso mattone; sono indicate le murature intonacate al civile ed è espressamente vietato l'intonaco strollato, e sono anche vietate le zoccolature ed i davanzali in marmo o granito; ogni intervento è comunque subordinato alla procedura dell'esame paesistico del progetto, in conformità alla Normativa del **P.P.R.**

⁶⁰ per superficie aziendale si intende: la Superficie Agricola Utilizzata aziendale (SAU), cioè l'insieme dei fabbricati e dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni agrarie e prati permanenti, depurati delle superfici boscate e delle tare improduttive, che compongono un'unica Azienda Agricola allo stato di fatto e che possono essere disponibili e sottoposti a vincolo di asservimento.

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

= € 1.500,00 (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= € 3.000,00 (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

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

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

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

= € 6.000,00 (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

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

43.16.04 Edificazione abitativa rurale:

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

43.17. Ogni richiesta di movimenti terra destinati a bonifica agricola dovrà essere corredata da idoneo progetto e da documentazione tecnica che illustri in modo particolare la salvaguardia delle rogge e dei canali di irrigazione. Nel caso il movimento terra interessi una bonifica, con asportazione di materiale, o la realizzazione di cave, la richiesta relativa dovrà seguire le procedure previste dalla L.R. 08/11/2021 n. 20 ed ancorché l'attività estrattiva finalizzata al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, nonché al reperimento di materiali inerti necessari per lo sviluppo delle ordinarie pratiche agricole che comportano l'asportazione di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola con un rapporto tra materiali ricavati e superficie escavata superiore a 500 mc per ettaro, è soggetta al rilascio di autorizzazione da parte della Provincia.

Nota:

▪ **per riqualificazione paesistica-ambientale, si intende:**

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

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

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

Art. 44.00.

Compatibilità urbanistica degli impianti F.E.R.

44.01. La realizzazione degli impianti alimentati da **Fonti Energetiche Rinnovabili** e relative opere connesse sono regolate dalla legislazione regionale e statale in materia.

Art. 45.00

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

45.01. Queste aree sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse pubblico e generale, di proprietà pubblica, privata e/o di uso pubblico, così come meglio specificato nel **Piano dei Servizi**.

45.02. Il Piano delle Regole riconosce a tali aree, individuate con simbolo "F1" – "F2" - "F3" gli indici e norme indicati nel **Piano dei Servizi**.

45.03. Il Piano delle Regole richiama altresì l'ambito contrassegnato con simbolo "F4" ed "F5" ricompresi nel **DdP** e finalizzati a tutela delle **infrastrutture per la mobilità stradale e ferroviaria**.

Art. 46.00.

Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica - Aree non soggette ad edificazione - Aree da assoggettare a parziale inedificabilità

46.01. Il **Piano delle Regole** indica le aree **non soggette** a trasformazione urbanistica, individuandole come:

- ◆ ambiti di mitigazione ambientale [m.a.]⁶¹ – pertinente gli Ambiti di Trasformazione (**ATP 1a e ATP 1b**);
- ◆ ambiti di mitigazione ambientale [m.a.1] – pertinente lato ovest del SASE;
- ◆ ambiti di mitigazione idraulica ambientale [m.i.a.];

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

46.03. Negli ambiti individuati e caratterizzati dalla presenza di giardini storici, parchi, o comunque da rapporti significativi di valore ambientale, sono possibili, per gli edifici ricompresi in tali aree, solo interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo; pertanto per gli edifici presenti in tali aree e per il giardino o per il parco, valgono le condizioni di seguito riportate:

= **ampliamento** non superiore al 15% del volume degli edifici esistenti purchè con altezza non superiore a m. 3,50 in colmo e comunque assoggettato al parere della Commissione del Paesaggio;
= **nuova costruzione**, previo parere della Commissione del Paesaggio, purchè siano rispettati gli indici seguenti:

- a) indice di densità fondiaria max.: 0,10 mc./mq
- b) rapporto di copertura: 25% di S.f.
- c) altezza massima dell'edificazione: m. 3,00 in colmo
- d) distanza dai confini: m. 7,50, ovvero in aderenza a fabbricati esistenti
- e) distanza dalle strade: m. 10,00
- f) distanza tra fabbricati: m. 10,00
- g) distanza dai corsi d'acqua e dalle rogge: m. 10,00

L'attività edilizia è regolata da:

- Titolo abilitativo diretto (*Permesso di Costruire/SCIA se del caso ammissibile*).

I progetti edilizi consentiti riguardano prevalentemente interventi di valorizzazione dei luoghi.

In tale zona sono ammesse le utilizzazioni documentate già in atto alla data di adozione del P.G.T..

In tale zona sono altresì ammesse:

a) costruzioni a carattere decorativo ed accessorio, purchè non eccedenti la superficie di mq 15,00 ed altezza massima di m. 3,00;

b) piscina fuori terra e/o entro terra con superficie a piano vasca non superiore a mq. 50,00 il cui progetto è preventivamente sottoposto all'esame paesistico;

c) ogni altro accessorio da giardino, fisso od infisso (tende e pergotende, gazebo e similari) il cui ingombro sia contenuto nel limite massimo di mq. 20,00; il limite si deve intendere per un singolo ovvero singolarmente assommati.

▪ ⁶¹ per mitigazione ambientale, si intende:

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema del territorio con elementi lineari arborei (filari), siepi vive e quinte a cespuglio; il tutto previo specifica proposta planimetrica dell'intervento con indicazione delle essenze autoctone;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

L'area dovrà, di norma, essere piantumata con essenze autoctone in ragione non inferiore al 20% della sua estensione e devono essere curate le formazioni di giardini, aiuole e camminamenti pavimentati in ghiaietto o terra battuta.

46.04. Le aree del **S.A.C.**, **non soggette** ad interventi di trasformazione urbanistica, giocano un ruolo strategico per le future revisioni e programmazioni del P.G.T. e per il mantenimento della cortina edificata di frangia. **Tali ambiti potranno essere oggetto di futura capacità edificatoria a seguito degli aggiornamenti del DdP mediante ambiti di trasformazione.**

In queste aree prosegue l'esercizio dell'attività agricola in atto.

46.05. Sono da assoggettare ad inedificabilità:

46.05.01 Zone per sedi viarie, ferroviarie e parcheggi: pubbliche o ad uso pubblico.

46.05.02 Fascia e Limite di rispetto cimiteriale vigente.

46.05.03 Fascia e Limite di rispetto al "depuratore": corrisponde ad una fascia interessante tutto lo spazio intorno all'impianto di depurazione fognaria, con raggio da m. 30 a m. 100.

46.05.04 Fascia di rispetto all'elettrodotto: sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto è fissata la fascia di rispetto inedificabile e comunque deve essere rispettata la normativa di legge di cui al D.P.C.M. 08/07/2003.

46.05.05 Fascia di rispetto al metanodotto: nel territorio comunale sono realizzate condotte disciplinate dalla normativa speciale di sicurezza di cui al D.M. 24.11.1984 del Ministero dell'Interno e successive modificazioni, nonché DECRETO 17/04/2008 Ministero dello Sviluppo Economico; sono pertanto stabilite le fasce di rispetto e di inedificabilità misurate dalla condotta ortogonalmente alla stessa.

46.05.06 Fascia di rispetto ferroviario: la protezione delle infrastrutture ferroviarie è costituita da fasce laterali inedificabili dell'ordine di grandezza di m. 30,00 fatte salve le maggiorazioni o riduzioni delle stesse espressamente indicate negli elaborati grafici del P.G.T.; nella fascia di rispetto sono consentiti interventi ed opere relative alle infrastrutture ferroviarie; possono altresì essere oggetto di interventi per la realizzazione di parcheggi scoperti che non prevedono costruzioni fuori terra o nel sottosuolo.

46.05.07 Ogni altra fascia di rispetto posta con normativa sovraordinata.

46.06. Sono da assoggettare a parziale inedificabilità:

46.06.01 Fascia di rispetto stradale: nella fascia di rispetto stradale, sicché inedificabile, è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada.

Sono ammessi oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati e ai canali irrigui:

a) i distributori di carburanti con i relativi accessori;

b) le cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica ed impianti tecnologici;

(esse devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del c.a., la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 D.P.R. 495/1992)

c) le recinzioni e le siepi e le piantumazioni che delimitano confini di proprietà, ai sensi dell'Art. 26 del D.P.R. 495/1992;

d) le strade laterali di arroccamento e i parcheggi di uso pubblico;

e) la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali;

f) il tracciato stradale può subire modificazioni (es. *ampliamenti, rettifiche, modifica o costruzione di incroci, ecc.*) anche se non espressamente indicate nelle tavole del PGT senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico;

E' fatta salva ogni altra disposizione del Codice della Strada, ancorché in merito ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.

46.06.02 Limite di salvaguardia ai luoghi di devozione e culto e monumenti: è indicata in tal senso, anche se non espressamente riportato nelle Tavole grafiche, la zona di rispetto (*pari al raggio di m. 30,00 dal baricentro*) alle "santelle" o ai "luoghi di interesse storico-religioso" o costruzioni rappresentanti testimonianze di devozione popolare e/o monumenti; è consentito il solo restauro conservativo con la presentazione di adeguata documentazione tecnica e materica; non è ammessa alcuna alterazione dei luoghi circostanti azzonati; è ammessa la piantumazione con essenze arboree ed arbustive autoctone.

46.06.03 Fascia di rispetto ai corsi d'acqua:

Al fine della tutela dei corsi d'acqua secondari, si rimanda allo studio ed alla normativa del "Reticolo Idrico Minore", ovvero nella normativa dei singoli ambiti.

Per gli altri fossi e corsi d'acqua, con esclusione degli irrigatori e dei coli, si pone ad ogni argine una fascia inedificabile di rispetto pari a m. 5,00 a partire da ciglio campagna, salvo diversa maggiore distanza posta nella normativa dei singoli ambiti.

In tutte le fasce di rispetto di cui sopra, sono possibili i soli interventi manutentivi e di risanamento conservativo dei tipi edilizi presenti.

Sono ammesse coperture o tombature solo per attraversamenti, carrabili e/o pedonali, e/o di vodazione. E' vietata qualsiasi altra nuova costruzione.

E' vietata la formazione delle spalle in c.a. agli argini delle rogge ed ogni altro manufatto, con l'esclusione delle sole opere idrauliche necessarie alla regolare gestione delle acque.

E' ammessa e favorita la piantumazione con essenze arboree autoctone e la ricomposizione dei filari, fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

46.06.04 Tracciati stradali di massima: corrispondono alle indicazioni viarie per eventuali sviluppi futuri di aree o di collegamento con aree esistenti o di viabilità da ricavare nei P.A.; la loro indicazione costituisce elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

46.06.05 Percorsi ciclabili: sono tracciati destinati al traffico ciclistico e coincidenti, ovvero affiancati, con strade urbane ed extraurbane, vicinali o comunali di particolare interesse paesaggistico ed ambientale, ovvero percorsi tra loro colleganti. Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo approvato dalla Amministrazione Comunale in conformità alle disposizioni della legge nazionale e regionale in materia.

Art. 47.00.

Presenze non agricole in contesto prevalentemente agricolo

[ex Art. 10 comma 4, lettera a) - punto 3) della L.R. n. 12/2005]

47.01. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in **contesto agricolo**, ovvero in **aree non interamente urbanizzate**, nonché all'**esterno** del Tessuto Urbano Consolidato, a dimostrata funzione non agricola (*residenziale, commerciale ed artigianale, altro*), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, oltre alla possibile realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo nei volumi e nelle superfici coperte esistenti; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento "**una tantum**" nel limite max. del **25%** del volume esistente a qualsiasi uso⁶² e limitatamente a due piani fuori terra, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene;

per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere presentato un atto unilaterale, regolarmente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), di vincolo al mantenimento dell'assetto planivolumetrico ottenuto dopo l'ampliamento.

Le variazioni di destinazioni d'uso sono limitate alla residenza e locali accessori alla residenza; all'esercizio di vicinato; ad uffici; ad attività ricettiva B&B; ai locali bar e somministrazione di alimenti e vivande, **sono vietate** le trasformazioni d'uso in produttivo ed ogni altra destinazione.

47.02. Ogni intervento di ristrutturazione e/o ampliamento è assoggettato alla verifica del versamento del "contributo di costruzione" ed alla presenza ovvero realizzazione/conservazione, delle opere di urbanizzazione primaria.

47.03. L'eventuale edificazione in ampliamento deve rispettare la distanza minima dai confini di m. 5,00 e dalle strade e dalle vicinali non inferiore a m. 5,50, fatte salve particolari deroghe di riduzione per dimostrata impossibilità tecnica, ovvero in allineamento con la preesistente edificazione.

47.04. Ogni edificio deve avere preferibilmente la copertura del tetto con manto in coppi (anche sovrastanti a lastre ondulate) ovvero tegole di cemento color cotto naturale; sono prescritte le murature intonacate al civile, nonché sono vietate le zoccolature ed i davanzali in marmo o granito; i canali di gronda, le scossaline ed i pluviali devono essere preferibilmente di rame; sono vietati canali e pluviali in acciaio o in PVC.

47.05. In ogni caso, è sempre ammessa l'edificazione dei posti auto/garage accessori alla abitazione residenziale, purché accorpati al fabbricato principale ed in ragione di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122.

47.06. Ogni intervento edilizio di ristrutturazione edilizia in ampliamento e/o realizzazione posti auto (garage) il cui ambito è ricompreso nel perimetro dei Geositi è subordinato alla preventiva Autorizzazione Paesaggistica.

47.07. In ogni caso, per gli edifici rurali dismessi o abbandonati, è riconducibile l'applicazione del combinato disposto di cui all'Art. 40ter della L.R. 11.03.2005 n° 12.

⁶² ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

N.T. _ Piano dei Servizi

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

Il **Piano dei Servizi** è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e concorre al perseguimento degli obiettivi del D.d.P. e del P.d.R definendo i fabbisogni di sviluppo / integrazione dei servizi esistenti, nonché il dimensionamento e la conseguente programmazione degli interventi nel sistema dei servizi esistenti e di previsione.

L'Amministrazione comunale, in sede di definizione del Bilancio e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Il PdS è redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le prescrizioni contenute nel PdS relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico, sono vincolanti.

Nel Piano dei Servizi, per specifica scelta dell'Amministrazione Comunale, non vengono definite le localizzazioni di interventi di edilizia convenzionata, né l'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica e pertanto ne risultano consolidate le scelte pregresse.

Il Piano dei Servizi, ai sensi del c. 8 dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005, è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (**P.U.G.S.S.**), di cui all'articolo 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26.

Il **P.U.G.S.S.** :

= detta le prescrizioni e le norme per gli interventi nel sottosuolo;

= definisce le procedure, la documentazione e l'iter per le autorizzazioni;

= definisce i criteri, le competenze, la programmazione dell'Ufficio del sottosuolo.

art. 2 - modalità di attuazione

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

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

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione e/o con convenzione.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi stesso e in base a quanto eventualmente specificato nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione allegati al DdP.

Le eventuali previsioni di aree per servizi previste all'interno di ambiti di trasformazione definite dal DdP non sono soggette a decadenza, ai sensi della L.R. n° 12/2005, in quanto il DdP non ha carattere di conformazione dei suoli.

Ai sensi del comma 15 dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta da parte dei privati nell'ambito dell'attuazione dei Piani Attuativi.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile; in tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente⁶³.

⁶³ vedi altresì le disposizioni di cui al combinato disposto dell'art. 23 della Legge 28.01.2009 n° 2 pertinente la realizzazione di microprogetti di arredo urbano o comunque di interesse locale, tuttavia da attuare previo regolamento comunale adottato.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 40 della L.R. n° 12/2005 è rilasciato il Permesso di Costruire, in deroga agli strumenti di pianificazione, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 3 del D.p.r. n° 380/2001, nonché la destinazione d'uso.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione). Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

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

In fase di pianificazione esecutiva con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire convenzionato o con Atto Unilaterale d'Obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione stessi.

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

- *la verifica dimensionale di **un** abitante teorico insediabile corrispondente a **180 mc.** di volume residenziale nei N.A.F.;*
- *la verifica dimensionale di **un** abitante teorico insediabile corrispondente a **150 mc.** di volume residenziale nei T.U.C.;*
- *la verifica dimensionale di **un** abitante teorico insediabile corrispondente a **120 mc.** di volume residenziale nei P.L. e nelle aree degli ambiti di trasformazione (ATR) e nei TUC con obbligo di P.A.;*
- *la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;*
- *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;*
- *la monetizzazione, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, in alternativa totale o parziale alla cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dalla Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione.*

art. 4 - contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

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

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

art. 5 - definizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Le destinazioni d'uso ammesse, negli ambiti del PdS, sono quelle di seguito specificate, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permutate tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante. (Art. 9 c. 15 della L.R. n° 12/2005).

Sono riconosciuti come “**servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**”, le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi plurimi della popolazione prevalente e delle attività economico-produttive; assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria; l'efficacia del riconoscimento pubblico avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione, nonché Regolamento d'Uso.

Il PdS può individuare nuovi ambiti destinati ad interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovra-comunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo (Art. 2 comma 4 della L.R. n° 31/2014) ed il tutto con riferimento ai criteri di cui alla D.g.r. 14/01/2019 n° XI/1141.

La classificazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici si distingue in:

- + = istituti, di proprietà e gestione comunale, per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
- + = attrezzature sociali di interesse comune, di proprietà privata, ovvero di proprietà pubblica e gestione pubblica o privata e con finalità culturali, di istruzione, istituzionali, socio assistenziali, socio sanitarie, religiose, cimiteriali, sportive e ricreative;
- + = attrezzature sociali e socio-assistenziali di interesse comune, realizzate da altri soggetti che svolgono riconosciute finalità pubbliche, su aree private, ovvero convenzionate e cedute dal Comune con costituzione di vincolo pubblico dell'area e delle strutture;
- + = attrezzatura di servizio collettivo, comunque classificate, a rispondenza residenziale e/o commerciale e/o terziario, di proprietà privata, ovvero realizzate sia in diritto di superficie sia per eventuale cessione in proprietà da parte del Comune, fermo restando la preventiva verifica di interesse pubblico e di servizio alla comunità resa per atto del Consiglio Comunale;
- + = attrezzature tecnologiche di interesse comune, di proprietà e gestione pubbliche;
- + = verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport, impianti polifunzionali, centri sportivi, aree pubbliche per il gioco e per attività circensi, di proprietà e gestione comunali, ovvero private e/o convenzionate con la P.A.;
- + = parcheggi d'uso pubblico di proprietà comunale e/o privata;
- + = stazione radio base asservita alla rete per il servizio pubblico di telefonia mobile;
- + = sale cinematografiche ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 7/2012;
- + = attrezzature e parcheggi, al servizio degli insediamenti produttivi, di proprietà comunale e/o gestione pubblica e privata per spazi da destinare alla sosta di autocarri ed autoarticolati;
- + = centri culturali privati e/o circoli privati purché di documentato interesse sovra-comunale, previa verifica della compatibilità alla destinazione d'uso di interesse pubblico, da realizzare su aree libere, o in fabbricati esistenti, in diritto di superficie per preventiva cessione in proprietà al Comune resa per atto pubblico e/o per assolvimento degli oneri concessori del diritto di superficie;
- + = opere ed interventi, non ricompresi nelle definizioni precedenti, di interesse pubblico e collettivo e/o di terziario di servizio alla persona ed ancorché per le attività agonistiche e sportive, ad iniziativa e proprietà privata, da realizzarsi attraverso un Piano Attuativo previo specifico “**Accordo di Programma**” con la P.A.,

Sulle costruzioni esistenti, ricomprese dal PdS e destinate ai servizi, sono ammissibili tutti gli interventi manutentivi, conservativi e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei vincoli posti dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 e nel rispetto dell'assetto planivolumetrico esistente.

Gli ambiti e le aree destinate al culto ed alle religioni, di cui all'Art. 71 c. 1 della Legge Regionale n° 12/2005, sono individuate nelle attrezzature e relativi servizi, ovvero impianti, di uso collettivo esistenti e già consolidati, nonché sottoposti al solo vincolo di destinazione d'uso che non comporta alcun diritto di espropriazione e/o acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione; l'intera normativa è ricompresa nella L.R. n° 12/2005 agli articoli 70/71/72/73; con proprio atto separato, ma comunque facente parte del PdS, definito “**Piano per le Attrezzature Religiose**” saranno specificatamente individuate le aree che accolgono o destinate ad accogliere le attrezzature religiose.

In relazione alla popolazione stabilmente residente ed in considerazione della popolazione gravitante nel territorio, in merito alle infrastrutture esistenti, nonché per i fabbisogni documentati e consolidati ed ancorché in relazione alla sostenibilità dei costi nell'ambito delle risorse comunali in rapporto al programma delle Opere Pubbliche, il PdS **non prevede** attualmente, e sino a nuova revisione, ambiti da assoggettare alla destinazione per il culto e la religione, né per la realizzazione di campi di sosta o di transito dei nomadi (Art. 9 comma 1bis L.R. n° 12/2005).

art. 6 - individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Nelle tavole del P.G.T. gli ambiti di cui al titolo sono contrassegnati con un simbolo grafico di campitura, con sovrapposta l'indicazione delle eventuali attrezzature e destinazioni specifiche, nonché suddivise in :

- = “**F1**” - edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti, di proprietà pubblica, del sistema comunale;
- = “**F2**” - edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti, di proprietà privata e/o convenzionata, del sistema comunale;
- = “**F3**” - ambito per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di nuova previsione, del sistema comunale, di attuazione pubblica;
- = “**F4**” - corridoio inedificabile di salvaguardia urbanistica alle infrastrutture per la mobilità stradale, concettualmente assimilabile ai sensi e per gli effetti dell’Art. 102bis della Legge Regionale n° 12/2005;
- = “**F5**” – corridoio inedificabile di salvaguardia urbanistica alle infrastrutture per la mobilità ferroviaria, concettualmente assimilabile ai sensi e per gli effetti dell’Art. 102bis della Legge Regionale n° 12/2005.

In questi ambiti sono altresì ricomprese le aree, i fabbricati e le attrezzature per servizi ed impianti tecnologici di proprietà pubblico/privato, ancorché individuate nelle tavole di P.G.T. con specifica campitura cartografica e simbologia “**TEC**” .

art. 7 - indici e norme per gli interventi edilizi nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Negli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, a titolo di proprietà pubblica e/o privata [nella fattispecie: **F1/F2/F3**], ad esclusione dei parcheggi, individuati nel PdS, gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici plani-volumetrici:

= densità volumetrica territoriale (IT ⁶⁴) max.	:	3,00 mc./mq. (30.000 mc./Ha.)
= rapporto di copertura (IC ⁶⁵) max.	:	40% della SF interessata
= altezza max. delle costruzioni ⁶⁶	:	m. 10,00 ovvero in deroga
= distanza dai confini	:	m. 7,50 ovvero in deroga
= distanza tra edifici	:	m. 10,00 ovvero in deroga
= distanza dalle strade comunali e/o vicinali	:	m. 7,50 ovvero in deroga

Nelle aree destinate a parcheggi pubblici scoperti non sono previsti indici di utilizzo e le eventuali costruzioni pertinenziali sono da realizzare nel limite max. di mq. 45,00 con H. max di m. 3,20 in gronda e/o veletta di coronamento.

In tutte le aree di cui al titolo, eventuali realizzazioni da parte di soggetti privati di edicole votive e/o di elementi decorativi e significativi contenenti immagini a pittura, affreschi, graffiti, mosaici, nonché rappresentazioni murali a pittura, ovvero monumenti realizzati da soggetti privati, sono consentite a dimensioni contenute e non superiori a mq. 7,00, purché con dimostrata funzione a scopi votivi e/o

⁶⁴ **Indice di edificabilità territoriale IT** – quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell’eventuale edificato esistente; per superficie si intende la superficie lorda (**SL**)

⁶⁵ **Indice di copertura IC** – rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria **SF**

⁶⁶ **Altezza dell’edificio** – altezza massima tra quella dei vari fronti.

commemorativi di avvenimenti storici e/o culturali.

Fermo restando la normativa prevalente di cui al D.Lgs. n° 42/2004, ogni edificio, ricompreso nel PdS, oggetto di nuova costruzione, di ristrutturazione e/o ampliamento, è sottoposto all'analisi paesistico - ambientale mediante esame dell'impatto paesistico del progetto (art. 35 della Normativa PPR); nel caso di nuova costruzione è preferibile inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia, minima di m. 3,00, piantumata con essenze arboree autoctone di alto-medio fusto e con interposti cespugli sempreverdi, nonché siepe viva e continua.

art. 8 - dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale in proporzione al peso insediativo nei P.A.

Il Piano dei Servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche, tenuto conto delle dotazioni esistenti e dell'obiettivo della realizzazione del sistema generale dei servizi attraverso il concorso delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano.

Ogni intervento, assoggettato a Piano Attuativo ovvero a Permesso di Costruire convenzionato, di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, che comporta una verifica del peso insediativo, deve concorrere, direttamente o mediante monetizzazione, alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

Tutti gli interventi di cui al comma precedente dovranno assicurare una dotazione minima di aree per infrastrutture e servizi stabilite come segue:

- 1. Residenza :** mq. 18 per ogni abitante insediabile pari al valore di 180 mc., nel Tessuto Urbano Consolidato ricompreso nei N.A.F.;
- 2. Residenza :** mq. 20 per ogni abitante insediabile pari al valore di 150 mc., nel Tessuto Urbano Consolidato ricompreso nel T.U.C. con esclusione dei N.A.F.;
- 3. Residenza :** mq. 22 per ogni abitante insediabile pari al valore di 120 mc., nei P.L. e/o Ambiti di Trasformazione e nei T.U.C. con obbligo di P.A.;
- 4. Terziario e commerciale :** 100% della Superficie Lorda – in ogni caso;
- 5. Produttivo (industriale e artigianale):** 10% della Slp. – in ogni caso;

Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi:

- ✚ l'ampliamento di ogni singola unità residenziale inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi, "una tantum" nel "Tessuto Urbano Consolidato";
- ✚ i mutamenti di destinazione d'uso in commerciale limitatamente alla trasformazione di locali in "esercizi di vicinato" alimentare e non alimentare, nonché locali per artigianato di servizio alla residenza, attuati nel Nucleo di Antica Formazione ed ancorché dei pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande – Art. 61 e seguenti della L.R. n° 6/2010);
- ✚ negli ambiti individuati (articolo 10, comma 1, lettera e) ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nel caso di ampliamento superiore al 20% del volume residenziale esistente in Tessuto Urbano Consolidato, le aree per servizi da reperire o monetizzare sono calcolate sulla parte eccedente tale percentuale.

Qualora l'acquisizione delle aree per servizi pubblici, all'interno degli ambiti di P.A. e del Tessuto Urbano Consolidato che ricomprende altresì il NAF, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali per la realizzazione dei servizi pubblici, la stessa può essere monetizzata corrispondendo al Comune una somma commisurata⁶⁷ all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da parte dell'Amministrazione comunale.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, compresa l'acquisizione di altre aree da destinare a funzioni pubbliche e la qualificazione dei servizi esistenti per adeguamento a nuovi standards qualitativi.

⁶⁷ ai sensi dell'art. 46 c. 1 let. a) della L.R. n° 12/2005 – vedi, ex multis, T.A.R. Lombardia – Milano – sez. II, 30.07.2010, n° 3280.

Art. 9 – variazione del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale conseguente i mutamenti di destinazione d'uso ammessi ed attuati con opere edilizie

Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli articoli: 51 / 51bis / 52 / 53 / 54 della L.R. n° 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto ed ammesso dal P.G.T. per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di P.G.T. sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente piano.

Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati, attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, commerciale, produttiva, terziaria, agricola), in conformità alle previsioni dei singoli ambiti, è soggetta a preventivo Permesso di Costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, ove la variazione stessa incida negativamente sulla dotazione dei servizi.

In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme, attuati con opere edilizie, comportano un aumento, ovvero una variazione, del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale:

- a) da rustico**, (*strutture dismesse tipologicamente riconducibili ad ex-agricole quali: stalle, fienili, depositi e/o barchesse, ecc, ovvero strutture a destinazione rustico pertinenziale, nonché edifici abbandonati e/o inagibili*) **a residenza**;
- b) da rustico**, (*strutture dismesse tipo logicamente riconducibili ad ex-agricole quali: stalle, fienili, depositi e/o barchesse, ecc, ovvero strutture a destinazione rustico pertinenziale, nonché edifici abbandonati e/o inagibili*) **ad autorimessa e/o locali pertinenziali alla residenza**, nei casi in cui i locali in trasformazione d'uso risultino con altezza libera interna superiore a m. 2,50 e nei casi in cui si determini, su più piani ammissibili, una S.I.p.⁶⁸ utilizzabile;
- c) da rustico**, (*strutture dismesse tipologicamente riconducibili ad ex-agricole quali: stalle, fienili, depositi e/o barchesse, ecc, ovvero strutture a destinazione rustico pertinenziale, nonché edifici abbandonati e/o inagibili*) **a commerciale o direzionale o terziario in genere**;
- d) da rustico**, (*strutture dismesse tipologicamente riconducibili ad ex-agricole quali: stalle, fienili, depositi e/o barchesse, ecc, ovvero strutture a destinazione rustico pertinenziale, nonché edifici abbandonati e/o inagibili*) **ad attività produttive (artigianali/industriali)**;
- e) da attività produttive**, (*agricole/artigianali/industriali*) **a residenza**;
- f) da residenza, a commerciale o direzionale, terziario in genere**;
- g) da attività produttive**, (*artigianali/industriali*) **a commerciale o direzionale**.

Pertanto, gli incrementi di Superficie Lorda (**SL** - come dalle "definizioni tecniche uniformi"), realizzabili nell'ambito delle volumetrie degli edifici esistenti comportano un aumento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nelle quantità previste dalle presenti norme.

Le modalità per il reperimento di detti eventuali "standard" aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, saranno regolamentate – in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedenti destinazioni – per mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, previa verifica di precedenti mutamenti di destinazione d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o il fabbricato medesimo.

Nel caso di impossibilità di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale dovuti nell'ambito dell'intervento stesso, sarà ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, che esplicherà la propria determinazione mediante delibera di Giunta; in alternativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale; qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga ammissibile, in relazione alla destinazione d'uso richiesta ed alla criticità dell'area, la cessione di aree esterne all'ambito di intervento o la monetizzazione delle stesse, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.

Tuttavia, nello specifico caso di unico mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e

⁶⁸ quindi spazi con altezza utile libera interna orizzontale, ovvero in pendenza di falda, superiore a m. 2,50.

generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile.

Sono altresì soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti i mutamenti di destinazione d'uso:

a) attuati senza opere edilizie nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;

b) interessanti aree e fabbricati destinati a medie strutture di vendita, secondo le previsioni del P.G.T..

Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 c. 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

#####

*\DUEN\COMUNE DI ACQUANEGRA CREMONESE\P_G_T 2021\ADOZIONE\02 TESTI
adozione\A1DdP+A2PdR+A3PdS unico PGT Adozione\All_02_Norme Tecniche Adozione PGT unico_OK.docx*