



Regione Lombardia
PROVINCIA DI CREMONA

COMUNE DI OLMENETA

Piano di Governo del Territorio
L.R. 12/05
Variante n.1

NORMATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborato n. **N1*₁**

APPROVAZIONE PGT - DCC N.28 DEL 28.10.2010

ADOZIONE VARIANTE N.1 – DCC N. 27 DEL 30.11.2011

APPROVAZIONE VARIANTE N.1 – DCC N.02 DEL 26.03.2012

I progettisti del PGT

arch.Michele de Crecchio

arch.Roberto Guerreschi

arch.Elisa M.Mosconi

Variante n.1 a cura dell' Ufficio Tecnico Comunale

arch.Luigi Agazzi

Geom.Ughetta Bassi

TITOLO PRIMO – NORME GENERALI	5
Art. 1. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LORO GERARCHIA E CRITERI INTERPRETATIVI	6
Art. 2. CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVE DEROGHE	8
Art. 3. INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO - PERTINENZE DI EDIFICI	9
Art. 4. DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI - FATTISPECIE DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CHE DETERMINANO LA NECESSITA' DI RICONOSCERE STANDARD URBANISTICI	13
Art. 5. PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI IL PESO INSEDIATIVO	15
Art. 6. PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI	17
Art. 7. AREE DI PERTINENZA PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	20
Art. 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	21
Art. 9. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	23
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO	24
Art. 10. PIANI ATTUATIVI E PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI	25
Art. 11. ELABORATI COSTITUENTI I PIANI ATTUATIVI ED I PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI - ASSUNZIONI DI IMPEGNO CORRELATE	27
Art. 12. STANDARD URBANISTICI QUANTITATIVI E QUALITATIVI NEI PIANI ATTUATIVI E NEI PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI	30
Art. 13. CONDIZIONI PER LA FORMAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA, NONCHE' PER L'INIZIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE STESSE	32
Art. 14. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI-ZONE DI RECUPERO	34
TITOLO TERZO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE AMBITI URBANI	36
Art. 15. AMBITO STORICO URBANO (A1)	37
Art. 16. AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE (AS)	44
Art. 17. AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO (B1)	46
Art. 18. AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)	48
Art. 19. AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE (BD)	49
Art. 20. AMBITO PER ATTREZZATURE URBANE ESISTENTI (BDS)	51
Art. 21. AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)	53
Art. 22. AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (D)	55
Art. 23. AMBITO PER ATTREZZATURE URBANE IN CONTESTO DI ESPANSIONE (CDS)	57
TITOLO QUARTO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE AMBITI EXTRAURBANI	59

Art. 24. AMBITO AGRICOLO STORICO (EA)	60
Art. 25. AMBITO STORICO EXTRAGRICOLO IN CONTESTO AGRICOLO (AE)	61
Art. 26. AMBITO EXTRAGRICOLO IN CONTESTO AGRICOLO (BE)	61
Art. 27. NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI ABBANDONATI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA O ESTRANEI ALLA STESSA	62
Art. 28. AMBITO AGRICOLO NORMALE (E1)	62
Art. 29. AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO URBANO ED INFRASTRUTTURALE (E2)	64
TITOLO QUINTO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE ALTRI AMBITI	66
Art. 30. AMBITO A VERDE PRIVATO (VP)	67
Art. 31. AMBITO CIMITERIALE (K)	68
Art. 32. AMBITO PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T)	69
Art. 33. AMBITO RISERVATO ALLE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE (SRB)	70
Art. 34. AMBITO PER VIABILITA': ACQUE E STRADE (SC)	72
Art. 35. AMBITO DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (R1)	73
Art. 36. AMBITO DI RISPETTO DELLE STRADE (R2)	75
Art. 37. AMBITO DI RISPETTO DELLE FERROVIE (R3)	77
ART. 38. AMBITO DI RISPETTO CIMITERIALE (R4)	77
ART. 39. AMBITO DI RISPETTO DEI DEPURATORI (R5)	78
Art. 40. AMBITO DI TUTELA ASSOLUTA E DI RISPETTO DEI POZZI D'ACQUEDOTTO PUBBLICO (R6)	78
Art. 41. AMBITO DI RISPETTO DEI METANODOTTI (R7)	80
Art. 42. AMBITO DI RISPETTO DEGLI ELETTRIODOTTI (R8)	81
TITOLO SESTO – INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO	82
Art. 43. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO	83
Art. 44. DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERSI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO	83
Art. 45. CRITERI GENERALI REGOLANTI L'AMMISSIBILITÀ SUL TERRITORIO COMUNALE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO	84
Art. 46. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AL FINE DELLA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO	85
Art. 47. TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO AMMESSE NEI VARI AMBITI	86
Art. 48. PROCEDURE PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO	88

Art. 49. QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO	90
TITOLO SETTIMO – NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO	92
Art. 50. NORME GENERALI A TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE	93
Art. 51. NORME GENERALI A TUTELA DELL'ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO AGRICOLO	98
Art. 52. NORME GENERALI A TUTELA DELLE TESTIMONIANZE STORICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO	103
Art. 53. NORME GENERALI A TUTELA DELLA VIABILITA' E DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI VARI TIPI DI INSEDIAMENTI	104
Art. 54. NORME GENERALI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLA VIABILITA' DI QUARTIERE	106
Art. 55. NORME GENERALI A TUTELA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI INTERESSE URBANISTICO	107
Art. 56. NORME GENERALI CONCERNENTI LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI D'USO DELLE COSTRUZIONI GIÀ AD USO RURALE ESTERNE AGLI AMBITI URBANI	109
Art. 57. NORME GENERALI CONCERNENTI LE DISTANZE CHE VANNO RECIPROCAMENTE RISPETTATE TRA ALLEVAMENTI DI ANIMALI ED ABITAZIONI	110
Art. 58. NORME GENERALI A TUTELA ACUSTICA DEL TERRITORIO	112
Art. 59. NORME GENERALI A TUTELA DEL RETICOLO IDRAULICO	114
Art. 60. NORME GENERALI A TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO	114
Art. 61. TUTELA DELLA QUALITÀ DELLE RISORSE IDRICHE	115
Art. 62. INCENTIVAZIONE DEL COMPOSTAGGIO DOMESTICO	115
TITOLO OTTAVO – NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE, NORME TRANSITORIE E FINALI	116
Art. 63. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PIANO	117
Art. 64. MONITORAGGIO DEL PIANO	117
Art. 65. CRITERI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PGT	118
Art. 66. GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI	119
Art. 67. NORME TRANSITORIE	119
Art. 68. RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI	119

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LORO GERARCHIA E CRITERI INTERPRETATIVI

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

DOCUMENTO DI PIANO

- QUADRO RICOGNITIVO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

P.T.P.R.

Q1	Elementi identificativi e percorsi paesaggistici	scala 1/300.000
Q2	Viabilità di rilevanza paesaggistica	scala 1/300.000
Q3	Riqualificazione paesaggistica	scala 1/300.000
Q4	Contenimento processi degrado e riqualificazione paesaggistica	scala 1/300.000
Q5	Censimento processi di degrado paesaggistico	scala 1/600.000
Q6	Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge	scala 1/100.000

P.T.C.P.

Q7 *	Ambiti agricoli	scala 1/10.000
Q8	Mosaico P.R.G.	scala 1/10.000
Q9	Tutele e salvaguardie	scala 1/10.000

- QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

C1	Inquadramento territoriale - IGM	scala 1/10.000
C2	Inquadramento territoriale – CTR	scala 1/10.000
C3	Tracce di centuriazione romana	scala 1/10.000
C4	Evoluzione storica recente del territorio	scala 1/5.000
C5	Individuazione aree urbane ed extraurbane	scala 1/5.000
C6	Localizzazione cascine ed aziende agricole	scala 1/10.000
C7	Ambiti d'influenza aziende agricole	scala 1/5.000
C8	Schede cascine ed aziende agricole	
C9*	Caratteristiche ambientali del territorio	scala 1/10.000
C10	Indagine periferia	scala 1/1.000
C11	Condizioni manutentive centro storico	scala 1/1.000
C12	Destinazioni d'uso edifici centro storico	scala 1/1.000
C13	Urbanizzazioni centro storico	scala 1/1.000
C14	Reti tecnologiche	scala 1/1.000
C15	Documentazione fotografica centro storico	
C16*	Vincoli ambientali e infrastrutturali esistenti	scala 1/10.000
C17	Sintesi proposte e contributi dei cittadini	
C18	Carta geologica, geomorfologica, litologico-tecnica e pedologica (Studio Geologico)	scala 1/10.000
C19*	Carta Idrogeologica e del sistema idrografico (Studio Geologico)	scala 1/10.000
C20	Relazione generale dello studio geologico (Studio Geologico)	

- PREVISIONI DI PIANO

P1	Relazione illustrativa generale	
P2*	Previsioni generali di piano - territorio	scala 1/10.000
P3*	Comparti di trasformazione - comune	scala 1/5.000
P4*	Comparti di trasformazione - centro abitato	scala 1/2.000
P5*	Indirizzi per l'attuazione urbanistica dei comparti di trasformazione	

PIANO DELLE REGOLE

R1	Classi di sensibilità paesistica	scala 1/10.000
R2*	Carta dei vincoli e di sintesi (Studio Geologico)	scala 1/10.000
R3a*	Carta di fattibilità delle azioni di Piano (Studio Geologico)	scala 1/10.000
R3b*	Carta di fattibilità delle azioni di Piano (Studio Geologico)	scala 1/1.000
R4	Carta della pericolosità sismica locale (Studio Geologico)	scala 1/10.000
R5	Previsioni generali di piano – territorio	scala 1/10.000
R6	Previsioni generali di piano – comune	scala 1/5.000
R7	Previsioni di piano - centro abitato	scala 1/1.000
R8*	Prescrizioni attuative del centro storico	scala 1/1.000

PIANO DEI SERVIZI

S1	Localizzazione dei servizi urbani esistenti e di progetto	scala 1/2.000
S2	Schede dei servizi urbani esistenti	
S3	Relazione illustrativa generale del Piano dei Servizi	

NORMATIVA

- N1*_1 Norme Tecniche di Attuazione
- N2 Norme geologiche di attuazione

OSSERVAZIONI E PARERI

Z1	Sintesi delle osservazioni e dei pareri e relative controdeduzioni	
Z2	Localizzazione osservazioni e pareri	scala 1/2.000

CRITERI INTERPRETATIVI

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

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

In caso di contrasto tra norme prevarrà quella più restrittiva.

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

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

Art. 2. CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVE DEROGHE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora un vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio (per standard urbanistici, viabilità, rispetti o altro) sia decaduto per trascorso quinquennio dalla sua imposizione o perché il piano attuativo che lo prevedeva non risulti più vigente, i terreni interessati esterni all'abitato si intenderanno classificati come *"ambito agricolo di rispetto urbano, infrastrutturale e ambientale E2"* e sottoposti pertanto alla relativa normativa. Sui terreni interni all'abitato saranno ammessi esclusivamente interventi conservativi senza modifica di destinazione d'uso.

Art. 3. INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO - PERTINENZE DI EDIFICI

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

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

Gli interventi edilizi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) **manutenzione ordinaria**, intendendo con tale definizione gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi o superfici coperte, né modifiche strutturali o distributive all'organismo edilizio e neppure modifiche delle destinazioni d'uso, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) **manutenzione straordinaria**, intendendo con tale definizione le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singolare unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unica unità immobiliare;
- c) **restauro e risanamento conservativo**, intendendo con tali definizioni gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il restauro si distingue dal risanamento conservativo in quanto prevede fundamentalmente il mantenimento delle tecnologie costruttive già preesistenti nell'edificio. Si intendono comprese nel restauro-risanamento conservativo sia le operazioni di accorpamento o di suddivisione di unità immobiliari, che di modifica di destinazione d'uso che risultino rispettose delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D Lgs 42/04;
- d) **ristrutturazione edilizia**, intendendo con tale definizione gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione edilizia si distingue dal risanamento conservativo, dal restauro e dalla manutenzione straordinaria in quanto può determinare alterazioni dell'ordine nel quale le varie parti costituenti l'edificio erano originariamente disposte come, ad esempio, la creazione di nuove scale o il loro spostamento, la dislocazione di solai preesistenti (mentre la creazione di nuovi solai all'interno di volumi preesistenti verrà considerata nuova costruzione). Nella ristrutturazione edilizia potranno altresì essere ricondotti modesti interventi di ricomposizione volumetrica, con traslazione di volume, operati a carico di edifici unifamiliari o di rustici. Nel caso di costruzioni obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciute dall'Ufficio Tecnico Comunale, la ristrutturazione edilizia potrà anche prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
La ristrutturazione edilizia si distingue in "leggera" e "pesante". La ristrutturazione edilizia "pesante" determina la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

precedente e che, in particolare, presenta aumento delle unità immobiliari, ovvero modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici lorde di pavimento, ovvero (limitatamente agli immobili compresi nell'ambito territoriale omogeneo A corrispondente ai nuclei di antica formazione) anche significativi mutamenti della destinazione d'uso.

- e) **ristrutturazione urbanistica**, intendendo con tale definizione gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; nella ristrutturazione urbanistica verranno compresi anche gli interventi di traslazione volumetrica più significativi e, in particolare, quelli determinanti consistenti modifiche del tipo edilizio e radicali alterazioni delle morfologie urbane preesistenti.
- f) **demolizione con fedele ricostruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano il ripristino di edifici preesistenti già demoliti. Per potersi così definire gli interventi devono, oltre a conservare la medesima volumetria e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) riprodurre fedelmente i caratteri architettonici, tipologici e d'uso originari, fatte salve eventuali modeste riforme interne, nonché le diverse prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale per il rispetto di leggi o regolamenti, ovvero per ragioni di pubblica utilità e, in particolare, per ragioni di adeguamento alla normativa antisismica. Modifiche dell'area di sedime saranno ammesse solamente nel limite consentito dall' art. 54 della LR 12/05 per le variazioni non essenziali.
- g) **demolizione senza ricostruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano l'abbattimento, anche parziale, di edifici esistenti. Le demolizioni seguite da ricostruzione o da nuova costruzione, anche se parziali, si intendono comprese negli interventi edilizi ai quali sono preordinate;
- h) **ampliamento e sopraelevazione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano la maggiorazione altimetrica o planimetrica di edifici esistenti;
- i) **nuova costruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano l'edificazione di nuovi volumi entro o fuori terra, autonomi o in ampliamento, ovvero di nuove superfici di calpestio in maggiore sfruttamento di volumi preesistenti, nonché tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e, in particolare, quelli indicati nel successivo elenco.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

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

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

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero, l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 5);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

-
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, nonché di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili ed imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, negozi, spazi espositivi e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 5) gli interventi pertinenziali che le Norme Tecniche del presente Piano di Governo del Territorio, dei relativi Piani Attuativi e del Regolamento Edilizio, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, nonché la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove questi comportino l'esecuzione di lavori ai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

PERTINENZE DI EDIFICI

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

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

- opere realizzate al servizio di costruzioni già esistenti alla data del 25 marzo 1982;
- opere realizzate per soddisfare le dotazioni regolamentari di parcheggi ed autorimesse;

PICCOLE OPERE

I seguenti interventi di modesta rilevanza urbanistica rientrano nella categoria convenzionalmente definita delle "Piccole Opere" sono soggetti a semplice comunicazione:

- a. Montaggio e posa in opere "una tantum" di pergolati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 25 metri quadrati e l'altezza non dovrà superare i 3 metri lineari. La distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, non potrà risultare inferiore, salvo assenso del confinante, a 5 metri lineari. Salva la possibilità di sovrapporvi reti antigraffiti orizzontali, è prescritta la copertura vegetale e permeabile. I pergolati e le essenze vegetali da esse sorrette non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano;
- b. Montaggio e posa in opere "una tantum" di gazebo prefabbricati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 16 metri quadrati e l'altezza non dovrà superare i 2,70 metri lineari. Il manto di copertura dovrà essere in tessuto, teli di plastica o pannelli leggeri di legno. Le pareti dovranno risultare aperte su tutto il perimetro e la distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, dovrà essere non inferiore a 5,00 metri lineari, salvo assenso del confinante. I gazebo non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano.
- c. Montaggio e posa "una tantum" di piccoli manufatti in legno, quali casette, ripostigli per attrezzi, legnaie, con esclusione di ricovero animali per i quali vale il vigente regolamento locale di igiene, ecc. La superficie coperta non dovrà risultare superiore a 6,00 mq. l'altezza massima non dovrà superare i 2,20 metri lineari, la distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, non dovrà essere inferiore a 5 metri lineari, salvo assenso del confinante. Tali manufatti non dovranno essere né fissati solidamente al terreno, né agganciati alle costruzioni vere e proprie, non dovranno risultare allacciati alle reti tecnologiche e non dovranno essere posti in posizioni tali da limitare l'illuminazione naturale dei locali abitabili. Non dovranno neppure determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano;

-
- d. Posa in opera di vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti a pubblico transito;
 - e. Posa in opera di insegne e di targhe ;
 - f. Posa in opera di cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - g. Tinteggiature esterne innovative delle preesistenti;
 - h. Decorazioni e pitture murali innovative delle preesistenti;
 - i. Applicazione di infissi, inferiate e serramenti di foggia difforme dai preesistenti;
 - j. Posa in opera di tende da sole, qualora relative a costruzioni condominiali ovvero aggettanti su suolo pubblico o dallo stesso visibili;
 - k. Rifacimento del manto di copertura di tetti o pensiline con variazione del materiale originale;
 - l. Posa in opera nei giardini e nei cortili privati di pavimentazione, fontane, voliere, statue, barbecue o strutture analoghe. I barbecue dovranno essere posti ad una distanza di almeno 1,50 ml. dal confine di proprietà e di almeno 10,00 ml da pareti finestrate di altre proprietà;
 - m. Installazione di antenne televisive paraboliche, di impianti di condizionamento, canne fumarie strutture analogiche visibili dallo spazio pubblico;
 - n. Taglio di alberi, arbusti e siepi, fatta esclusione per le essenze pregiate e per quelle monumentali, nonché per gli interventi nelle zone soggette a vincolo ambientale e ferma restando salva la facoltà per l'amministrazione Comunale, di dotarsi di uno specifico Regolamento;
 - o. Posa in opera, su suolo pubblico o privato aperto all'uso pubblico, di oggetti di arredo urbano quali recinzioni, pedane, ombrelloni, panchine, sedie e tavolini, vasi, fioriere, reggi-biciclette o altro;

Le "Piccole Opere" non sono soggette alle verifiche degli indici e parametri edilizi ed urbanistici. Tali "Piccole Opere" si intendono automaticamente autorizzate a seguito della comunicazioni inoltrata dall'interessato sono autorizzate fatto sempre salvo quanto prescritto da altre normative comunali.

La comunicazione di realizzazione, accompagnata dagli opportuni elaborati esplicativi non necessariamente a firma del tecnico abilitato, dovrà essere obbligatoriamente corredata da quanto all'occorrenza necessario per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione dimensioni, precisazione materiali, finiture, colorazione anche mediante opportune campionature, ecc).

E' fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal Codice dei Beni Culturali e per il Paesaggio per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale e dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.

Nel caso di intervento su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta apposita deliberazione di assenso preventivamente assunta dall'Assemblea Condominiale .

Art. 4. DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI - FATTISPECIE DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CHE DETERMINANO LA NECESSITA' DI RICONOSCERE STANDARD URBANISTICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5. PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI IL PESO INSEDIATIVO

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

(Slp) Superficie lorda complessiva di pavimento

Si misura di norma in metri quadrati (mq) ed è definita dalla somma delle superfici dei singoli piani o soppalchi, misurate al lordo delle murature, ivi compresi anche i piani interrati o seminterrati, qualora adibiti a locali agibili con significativa permanenza, anche se discontinua, di persone (tavernette, uffici, laboratori, magazzini, sale da riunione ecc.) o comunque sporgenti dal terreno per più di 1,40 metri lineari (ml), misurati tra lo spiccatto del marciapiede stradale e l'intradosso della soletta soprastante.

Sono escluse dal computo le sole superfici relative agli aggetti aperti (quali cornicioni di gronda, mensole e altri aggetti decorativi, balconi aperti, pensiline ecc.), ai sottotetti comunque non trasformabili in locali abitabili, ai volumi tecnici emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio e destinati ad impianti tecnologici e ad altre opere di servizio strettamente necessarie per il funzionamento dell'edificio, ma non abitabili neppure in via transitoria, ai lastrici solari, alle terrazze non coperte, ai balconi, nonché agli sfondati di uso privato, quali logge rientranti e porticati, per le porzioni non profonde oltre i 1,40 ml. Nel caso di sfondati aventi profondità superiore a 1,40 ml, la relativa superficie verrà computata integralmente.

Non si computano inoltre le superfici, anche se coperte e chiuse, che, poste al piano terreno, o seminterrato, vengano riservate a funzioni accessorie (autorimesse, cantine, legnaie, pollai, canili, locali caldaia e simili) di edifici principali e sempre che non abbiano altezza media ponderale maggiore di 2,40 ml, nonché le superfici che vengano destinate all'uso pubblico (porticati, cabine elettriche ecc.). Nel caso dei portici privati l'altezza media ponderale non potrà essere superiore a 2,70 ml.

(V) Volume convenzionale urbanistico

Si misura di norma in metri cubi (mc) e si ottiene moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) per l'altezza convenzionale di ml. 3,00, indipendentemente dalla maggiore o minore effettiva altezza di piano o di interpiano.

(St) Superficie territoriale

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

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

(Ift) Indice di fabbricabilità territoriale

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

(Iut) Indice di utilizzabilità territoriale

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

(Sf) Superficie fondiaria

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

(Iff) Indice di fabbricabilità fondiaria

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

(Iuf) Indice di utilizzabilità fondiaria

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

Art. 6. PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI

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

(Sc) Superficie coperta

Si misura di norma in metri quadrati (mq) ed è definita dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle sole porzioni delle strutture aperte e sporgenti delle murature perimetrali, aggettanti non più di 1,40 ml, quali cornicioni di gronda, mensole e altri aggetti decorativi, balconi aperti, pensiline ecc.

Nel caso di aggetti superiori a 1,40 ml dovrà essere conteggiato l'intero oggetto e non solo la porzione eccedente.

(Rc) Rapporto di copertura

Si indica di norma in termini percentuali e definisce la massima superficie copribile (Sc), in rapporto alla superficie fondiaria (Sf).

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

(Np) Numero dei piani fuori terra

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

(H) Altezza

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

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

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

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

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

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

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

(D) Distanza

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

Per distanza si intende la distanza topografica (cioè misurata in orizzontale) minima intercorrente tra gli elementi considerati, esistenti o di progetto, esclusi i corpi aggettanti non più di 1,40 ml, quali balconi aperti, mensole e altri aggetti decorativi, pensiline, cornicioni di gronda, ecc.

(Df) Distanza da parete finestrata

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

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

(Dc) Distanza dal confine

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

Dc= COME DA NORME D'AMBITO

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine o a distanza inferiore a quella d'ambito nel rispetto dell'art. 873 del Codice Civile, con spazi privati nei seguenti casi:

- a. nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del codice civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine e comunque nel rispetto della distanza tra gli edifici come previsto del Codice Civile;
- c. quando venga presentato progetto unitario e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
- d. Nuovi edifici accessori con altezza massima 2,40 ml. fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depresso tra i lotti confinanti. Tali tipologie di costruzioni basse potranno essere ammesse sul lato terminale di strade a fondo cieco o di altre aree pubbliche per le quali sia escludibile qualsiasi rischio di pericolo per la circolazione, previo consenso dell'Amministrazione Comunale.

(Ds) Distanza dalla strada

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

(Rhd) Rapporto altezza – distanza

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

(Rhs) Rapporto altezza – strada

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

(Si) Superficie impermeabilizzata

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

(Ri) Rapporto di impermeabilizzazione

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

Art. 7. AREE DI PERTINENZA PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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

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

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

Il vincolo di pertinenza persiste con il durare degli edifici.

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

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

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

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

Ai fini dei calcoli planivolumetrici e, in generale, della verifica del rispetto di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal presente Piano, deve considerarsi, (in assenza di Licenze, Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire o di altri titoli abilitativi alla costruzione documentabili), come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti sull'area di proprietà, l'area di competenza, ancora omogeneamente azzonata, così come documentata dagli atti catastali alla data di adozione del primo strumento urbanistico comunale.

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

Art. 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

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

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

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

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

La realizzazione diretta da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria (escluse le autorimesse ed i parcheggi destinati a restare di uso privato), se preventivamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale e correttamente eseguita, può essere portata a scomputo, totale o parziale, del solo contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto in sede di rilascio dei Permessi di Costruire.

Da tale possibilità di scomputo andrà escluso l'eventuale valore dei terreni interessati, che andranno comunque, qualora non già di proprietà comunale, gratuitamente ceduti o assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico.

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

Art. 9. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

In particolare, sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

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

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

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 10. PIANI ATTUATIVI E PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI

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

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

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

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

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

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

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

Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano alle condizioni e con la procedura di cui al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/05.

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

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

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

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

Nei comparti di trasformazione indicati e perimetrali dal Documento di Piano, il perimetro dei piani attuativi, il tracciato della viabilità e l'indicazione delle aree a servizio pubblico dovranno di massima rispettare le indicazioni fornite dalle tavole di PGT, salvo che un apposito Piano di Inquadramento Operativo, esteso all'intero comparto, non dimostri la razionalità di assetti urbanistici generali diversi e l'ammissibilità di suddivisioni in sub-comparti minori.

Nella gestione dei singoli piani attuativi comprendenti più proprietà, la distribuzione dei costi e dei benefici dovrà avvenire con criteri di perequazione tra le ditte interessate.

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

Art. 11. ELABORATI COSTITUENTI I PIANI ATTUATIVI ED I PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI - ASSUNZIONI DI IMPEGNO CORRELATE

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

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

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

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

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

- a) gli studi preliminari relativi alle condizioni geologiche, acustiche, idrauliche, ambientali e di urbanizzazione del contesto interessato e circostante;
- b) le specifiche disposizioni per la buona esecuzione del Piano stesso (Norme Tecniche di Attuazione integrative e specifiche di quelle già dettate dal Piano di Governo del Territorio);
- c) una relazione tecnico-illustrativa concernente, in particolare, la congruità delle scelte attuative rispetto alle indicazioni dello strumento urbanistico generale e la descrizione delle operazioni previste per la mitigazione e compensazione ambientale;
- d) gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- e) il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

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

Tale Convenzione dovrà prevedere:

- a) l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo e, nel caso che l'intervento comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra gli interessati. Tale impegno perdurerà, salvo specifica variante di Piano di Governo di Piano Attuativo, anche oltre il termine di cui alla successiva lettera "f";
- b) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel precedente art. 8, nonché alle opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel precedente art. 9, queste ultime dimensionate in misura non inferiore a quella indicata dal successivo art. 12. Qualora l'acquisizione di tali aree venga ritenuta non opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e fatte salve le prescrizioni di cui al quinto comma del successivo art. 12, sulla base di apposita perizia stesa dal responsabile del Servizio Tecnico Comunale o da altro tecnico qualificato

incaricato dall'Amministrazione, il versamento di una somma (monetizzazione) commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree di pari interesse;

- c) la realizzazione, previo rilascio di apposito Permesso di Costruire, a cura e spese dei soggetti attuatori ed appalto con procedura di evidenza pubblica, sulla base di un accurato studio delle condizioni urbanizzative esistenti al contorno di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte sia delle opere di urbanizzazione secondaria che di quelle che siano necessarie per allacciare l'ambito ai pubblici servizi. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione alle normative vigenti in materia, agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione dell'ambito interessato, alle previsioni del Piano di Governo del Territorio e dei relativi eventuali Programmi di Attuazione. Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite;
- d) ove la realizzazione delle opere sopraindicate determini oneri inferiori a quelli distintamente previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire quali contributi per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed ecologiche ai sensi delle leggi e delle normative comunali vigenti, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al Piano Attuativo, nonché alla entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore ai contributi per oneri di urbanizzazione previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai sensi delle leggi e normative comunali vigenti;
- e) laddove la contrattazione preliminare tra Comune e soggetti attuatori abbia evidenziato anche l'opportunità di accompagnare il Piano con ulteriori opere o contributi miranti a garantire il cosiddetto "standard qualitativo" (obbligatorio nei cosiddetti "comparti di trasformazione" indicati dal Documento di Piano), la Convenzione dovrà contenere anche descrizione, progettazione preliminare e preventivazione degli interventi supplementari previsti;
- f) i termini di ultimazione, che saranno proporzionati alle dimensioni dell'insediamento, e comunque non superiori a dieci anni, delle opere di urbanizzazione previste dal Piano: oltre tale termine decadrà per la Ditta Lottizzante ed i relativi danti causa il diritto a scomputare dai dovuti contributi per oneri di urbanizzazione l'importo delle opere direttamente realizzate o finanziate;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- h) ogni altra disposizione che verrà dal Consiglio Comunale riconosciuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, funzionale, ecologico e produttivo.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, per le opere di cui in sede di Piani Attuativi o di Progetto Planivolumetrico Convenzionato l'operatore assuma l'impegno all'esecuzione diretta, dovrà essere contestualmente assunto anche l'impegno di appaltare tali opere con procedura di evidenza pubblica.

Art. 12. STANDARD URBANISTICI QUANTITATIVI E QUALITATIVI NEI PIANI ATTUATIVI E NEI PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI

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

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

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

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

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

- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale nel caso di nuovi insediamenti;
- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 50 mq di superficie lorda complessiva di pavimento a destinazione residenziale nel caso del recupero di insediamenti preesistenti;
- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti per uffici e di insediamenti commerciali non destinate ad ospitare esercizi per la vendita al dettaglio;
- tra 1 mq e 2 mq di aree standard (di cui almeno la metà a parcheggio) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti commerciali ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio (vedasi, al riguardo, le più articolate indicazioni fornite dal successivo art. 44);
- 1 mq di area standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) per ogni 10 mq di Superficie Lorda Complessiva di Pavimento nel caso di insediamenti artigianali ed industriali;
- i Pubblici Esercizi (bar, ristoranti ecc), compresi gli spazi per somministrazione di alimenti e bevande da parte di circoli privati di cui al DPR 235/01, saranno di norma assoggettati al medesimo obbligo di reperimento degli standard urbanistici minimi in funzione della superficie di vendita disponibile, degli effettivi coperti ricavati nei locali di somministrazione e dell'ubicazione all'interno del tessuto edilizio. Di norma sarà obbligatorio recepire aree a parcheggio per i pubblici esercizi insediati in ambiti di espansione, mentre potranno essere ammesse deroghe per gli esercizi in ambiti di completamento o in ambiti storici.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13.CONDIZIONI PER LA FORMAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA, NONCHE' PER L'INIZIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE STESSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non sono soggette ad alcuna procedura preventiva le opere di manutenzione ordinaria che non riguardino edifici vincolati dal D.Lgs 42/04, che non determinino alterazione dell'aspetto esterno degli edifici (ad es. la ritinteggiatura di una facciata con lo stesso colore preesistente o modifiche dei materiali di finitura degli edifici) e sempre che tale preesistenza non risulti in

contrasto con le norme di ambito o di Regolamento Edilizio. In tali casi le operazioni di Ordinaria Manutenzione sono, di norma, subordinate a semplice comunicazione al Sindaco, da presentarsi anche in pari data all'inizio dei lavori.

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

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

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

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

Art. 14. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI-ZONE DI RECUPERO

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

A) nucleo di antica formazione

- A1 - ambito storico urbano di interesse ambientale;
- AS - ambito storico per attrezzature urbane;

B) altri ambiti del tessuto urbano consolidato

- B1 - ambito residenziale di vecchio impianto;
- B2 - ambito residenziale di recente impianto;
- BD - ambito produttivo esistente;
- BDS - ambito per attrezzature urbane esistenti.

C) e D) ambiti di trasformazione

- C - ambito residenziale di espansione;
- D - ambito produttivo di espansione;
- CDS - ambito per attrezzature urbane in contesto di espansione.

D) ambiti agricoli

- EA - ambito agricolo storico;
- AE - ambito storico extraagricolo in contesto agricolo;
- BE - ambito extraagricolo in contesto agricolo;
- E1 - ambito agricolo normale;
- E2 - ambito agricolo di rispetto urbano e infrastrutturale;

F) altri ambiti

- VP - ambito per il verde privato;
- T - ambito per attrezzature tecnologiche;
- R1 - ambito di rispetto dei corsi d'acqua;
- R2 - ambito di rispetto delle strade;
- R3 - ambito di rispetto delle ferrovie;
- R4 - ambito di rispetto del cimitero;
- R5 - ambito di rispetto del depuratore;
- R6 - ambito di tutela assoluta dei pozzi di acquedotto pubblico;
- R7 - ambito di rispetto dei gasdotti;
- R8 - ambito di rispetto degli elettrodotti;

Le tavole delle Previsioni di Piano di Governo del Territorio individuano sul territorio comunale anche le seguenti informazioni:

- le principali fasce di rispetto inedificabili (strade, canali, reti tecnologiche, cimitero, pozzi di acquedotto ecc.);
- gli ambiti riservati a strade, a piste ciclabili e canali, a verde privato e a cimitero;
- il perimetro dei comparti di trasformazione (soggetti a piano attuativo o programma integrato di intervento) e dei comparti di qualificazione (soggetti a piano di recupero);

-
- gli allineamenti stradali obbligatori, le piste ciclabili esistenti e di progetto;
 - le destinazioni d'uso specifiche degli ambiti riservati alle attrezzature urbane e tecnologiche.

Ai sensi e per gli effetti del titolo IV della L. 457/78 si intendono Zone di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente:

- gli ambiti storici urbani;
- gli ambiti residenziali di vecchio impianto;
- gli ambiti agricoli-storici.

TITOLO III – PRESCRIZIONI URBANISTICHE AMBITI URBANI

Art. 15.AMBITO STORICO URBANO (A1)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, da almeno un secolo già prevalentemente edificati ed urbanizzati, che, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali o architettonici, costituiscono antichi e pregevoli nuclei storici di insediamento urbano.

Alla tutela ed al recupero di tali contesti, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba fundamentalmente provvedersi attraverso operazioni conservative, imponendosi il controllo delle operazioni di significativa alterazione volumetrica e di rilevante modifica di destinazione d'uso attraverso la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, anche utilizzando la procedura di cui al titolo IV della legge 457/78.

La destinazione principale di tale ambito è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari ed anche alle Medie strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 600 mq nel settore non alimentare, i pubblici esercizi, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

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

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale zona non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iff = 2,50 mc/mq (purché non superiore del 30% al preesistente)

Rc = 60% (purché non superiore del 30% al preesistente)

Np = 2,0

Df = 10,00 ml

Rhd = I/I

H = 7,50 ml

Dc = 5,00 ml

Rhs = I/I

Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti indicati dalle tavole di Previsione di Piano

Nel caso di interventi di recupero edilizio di costruzioni esistenti sarà comunque consentita la riproposizione dei volumi e delle superfici preesistenti, anche in eccedenza ai parametri ed indici sopraindicati, eccezion fatta per quelli corrispondenti a costruzioni abusive, ovvero a superfetazioni gravemente deturpanti, anche se condonate.

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestrate e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Nel caso di destinazioni d'uso di nuovo impianto, sia residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggio pertinenziali prescritte al successivo art. 53.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già stati approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi le previsioni planivolumetriche, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante del Piano Attuativo stesso.

In tale zona gli interventi edilizi sono di norma subordinati alle previsioni dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, che l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare.

In ogni caso, anche in presenza di Piani Attuativi o di Progetti Planivolumetrici Convenzionati regolarmente approvati, nessuna significativa innovazione edilizia potrà operarsi, neppure sotto forma di opere interne, sugli edifici per i quali non si sia preventivamente ottemperato, o assunto l'impegno a contestualmente provvedere all'obbligo previsto dagli elaborati di "prescrizioni attuative" per il centro storico, di riqualificazione delle facciate in coerenza alle norme morfologiche indicate dall'art. 50 relativo alla tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato e proporzionalmente all'impegno di spesa previsto.

Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato

Fino a quando non si sarà provveduto all'approvazione dei Piani Attuativi, saranno consentiti, nel rispetto sostanziale dei volumi e delle strutture esistenti, delle "prescrizioni attuative" fornite dalle tavole del Piano delle Regole, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo art. 50 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato, solamente:

- a) interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 10% delle superfici ancora non pavimentate;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, anche con modifica di destinazione d'uso, sino al limite di 150 mq di superficie lorda di calpestio, degli edifici esistenti;
- c) interventi di consolidamento, anche mediante demolizione e fedele ricostruzione, di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle tavole di previsioni di piano o di prescrizioni attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso non superiore al 25% della Superficie Lorda di Pavimento preesistente e comunque non compresi nei comparti per i quali le tavole di "prescrizioni attuative" relative alle zone storiche impongano il ricorso preventivo alla approvazione di apposito Piano Attuativo;
- e) interventi di adeguamento o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga significativamente alterata la sagoma originale;
- f) subordinatamente a preventiva approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato, modesti incrementi di volume e di superficie coperta, comunque non superiori al 10% "una tantum" del preesistente, qualora necessari per dotare costruzioni preesistenti a prevalente destinazione residenziale dei necessari servizi igienico-sanitari, nonché di piccole costruzioni accessorie destinate al ricovero di automobili, qualora non sia altrimenti ricavabile la dotazione di almeno un posto macchina per ogni singolo alloggio e la nuova edificazione non interferisca significativamente con la conformazione del cortile, orto o giardino interessato;
- g) interventi di riqualificazione delle facciate che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dall'art. 50;
- h) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle altezze massime assentibili nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 50;
- i) interventi di demolizione senza ricostruzione di superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dalla Commissione Edilizia Comunale o dalla Commissione per il Paesaggio Comunale;
- j) subordinatamente a preventiva approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato e con esclusivo riferimento a superfetazioni deturpanti, regolarmente autorizzate o condonate, interventi di traslazione volumetrica che vengano, su conforme

parere della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, riconosciuti utili al fine di eliminare elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e, di conseguenza, realizzare armoniche ricomposizioni edilizie.

Ricorrendo le circostanze sopra indicate, sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale e il versamento dei contributi per gli oneri di urbanizzazione o cambio d'uso dovuti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà fare seguito anche a Denuncia d'Inizio Attività.

Norme per la redazione dei piani attuativi

È auspicabile che i Piani Attuativi, specie se di iniziativa pubblica, comprendano almeno un intero isolato urbano. Potranno comunque essere ammessi, oltre ai Piani Attuativi relativi ai perimetri appositamente precisati dalle tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche, anche Piani Attuativi di estensione più ridotta, ma comunque tali da consentire una razionale sistemazione dell'ambiente urbano interessato, che il Consiglio Comunale, sulla base di conforme relazione dell'Ufficio Tecnico, e di specifica preventiva decisione del Consiglio Comunale riconosca comunque opportuni e tali da non compromettere riordini urbanistici di più ampio respiro.

Nel caso che il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, lo stesso dovrà essere presentato da chi disponga almeno della percentuale minima di proprietà stabilita dalle leggi in vigore e valutata in termini di rendita catastale.

Sarà compito dei Piani Attuativi definire le unità minime di intervento (coincidenti o meno con le attuali unità edilizie), definendo per ciascuna di esse le modalità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali variazioni da apportare all'assetto planivolumetrico dei luoghi, nel rispetto delle modalità d'intervento e delle norme morfologiche dettate a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato dal successivo art.50.

Le unità minime di intervento dovranno consentire la realizzazione di unità immobiliari autonome senza determinare difficoltà di futuro utilizzo alle porzioni residue dell'immobile oggetto d'intervento urbanistico.

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alle prescrizioni di zona andrà operata con riferimento alle indicazioni della Tavola di Previsioni di Piano contenuta nel Piano delle Regole.

Modalità di intervento su aree ed edifici

La scelta delle modalità di intervento (salvo diversa e motivata indicazione progettuale, fondata su di un accurato studio storico, materico, statico e funzionale delle preesistenze) andrà operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dalle tavole di "*prescrizioni attuative*" del Piano delle Regole relative agli ambiti storici. Tali prescrizioni andranno interpretate come di seguito indicato.

Sugli edifici indicati come soggetti a restauro valgono le indicazioni di seguito riportate.

Si definiscono opere di restauro quelle mirate alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio quando esso già li mostri ma anche quando risultino celati o anche parzialmente perduti.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche o di sagoma. Non sono ammesse altresì alterazioni dei prospetti verso spazio pubblico e privato. E' tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte nonché la rimozione di elementi non originari ed incongrui quando ciò risultasse da documentazioni storiche bibliografiche o d'archivio.

Qualora non risultasse possibile il restauro o il ripristino di tutte le finiture sono ammessi interventi di rifacimento e sostituzione con l'esclusivo impiego di materiali e tecniche originarie e ad esse affini. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Per quanto riguarda gli elementi strutturali sono ammessi interventi di ripristino e di consolidamento statico. Qualora ciò non fosse possibile a causa dell'avanzato degrado o della necessità di applicare norme di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche è permessa la parziale sostituzione con però l'obbligo di impiego di materiali e tecniche rispettosi dei caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

All'interno dei corpi di fabbrica sono ammessi interventi di restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

È ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico. Il progetto dovrà inoltre essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici. I progetti con aspetti non previsti in questo paragrafo, potranno essere accolti solo con il parere favorevole della Soprintendenza.

Sugli edifici e sulle aree ove è ammesso il **risanamento conservativo**, valgono le indicazioni di seguito riportate.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio oltre che l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle nuove esigenze d'uso.

Sono prescritti il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È consentito verso spazio privato modificare le finestre in porte finestre nonché eliminare o creare nuove aperture al fine di migliorare le partiture e le scansioni delle facciate. Sono ammesse le chiusure delle ex barchesse solo con un progetto che mantenga la leggibilità dello scheletro strutturale e delle aperture esistenti. Sono ammessi interventi di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Dove invece, negli elaborati cartografici è segnalata la dicitura "facciate da riqualificare" si richiede, in caso di intervento sull'edificio interessato, l'adeguamento delle finiture alle norme morfologiche di cui all'art.50.

Sono ammessi interventi di ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Dovranno essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di

pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni o sostituzioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Per mezzo dei Piani di Recupero sono tuttavia ammesse contenute e giustificate modifiche dell'impianto volumetrico e planimetrico. Nel rispetto delle facciate esplicitamente vincolate è ammessa la sopraelevazione degli edifici per regolarizzare l'altezza degli ambienti interni in modo che possano raggiungere quella minima consentita dal Regolamento Edilizio o per elevare al di sopra di quella stradale la quota di calpestio del piano terra, nel caso che quest'ultima fosse inferiore alla prima.

All'interno dei corpi di fabbrica sono ammessi interventi di ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Oltre ad essere sempre ammessi interventi di Restauro, gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti purché in conformità alle norme morfologiche.

Sugli edifici e sulle aree indicate come edificate e/o edificabili ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", valgono le indicazioni di seguito riportate.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi potranno attuarsi, senza integrazioni volumetriche, anche in assenza di piano attuativo salvo diversa indicazione delle tavole di azionamento e nel caso in cui eventuali modifiche di destinazione d'uso non superino il 25% della SLP.

Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono altresì consentiti interventi volti al rifacimento e alla nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio. Dove invece, negli elaborati cartografici è segnalata la dicitura "facciate da riqualificare" si richiede, in caso di intervento sull'edificio interessato, l'adeguamento delle finiture alle norme morfologiche di cui all'art.50.

Per mutate esigenze funzionali o d'uso, sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. Deve tuttavia essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio. In caso di consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali esistenti, l'intervento deve essere effettuato per mezzo di tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora queste risultino degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammessi nuovi orizzontamenti con conseguente aumento della SLP, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita invece la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

E' ammessa l'installazione degli impianti e delle reti tecnologiche. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario collocarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della SLP.

Nel rispetto delle facciate esplicitamente vincolate è ammessa la sopraelevazione degli edifici per regolarizzare l'altezza degli ambienti interni in modo che possano raggiungere quella minima consentita dal Regolamento Edilizio o per elevare al di sopra di quella stradale la quota di calpestio del piano terra, nel caso che quest'ultima fosse inferiore alla prima.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli

impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle SLP. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o pregresse, deve essere rispettoso dei caratteri tradizionali del manufatto. La sostituzione di costruzioni accessorie deve essere attenta alla contestualizzazione del nuovo fabbricato ai caratteri dell'edificio del quale è posto a servizio.

Sono sempre ammessi interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria purché in conformità alle norme morfologiche.

Solo con apposito Piano di Recupero sono ammesse modifiche di impianto planimetrico e volumetrico.

Nelle aree edificate e/o edificabili sulle quali le prescrizioni attuative ammettono interventi di ristrutturazione edilizia "pesante", valgono le indicazioni di seguito riportate.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso demolizione e ricostruzione. Tali interventi possono comprendere il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Limitatamente alle aree non ancora edificate indicate dalla tavola di azionamento sono ammessi piccoli incrementi volumetrici realizzabili attraverso interventi di nuova costruzione caratterizzati però da tipologie, volumetrie, prospetti e coperture richiamanti esplicitamente quelle degli edifici storici circostanti.

Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono altresì consentiti interventi volti al rifacimento e alla nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio. Dove invece, negli elaborati cartografici è segnalata la dicitura "facciate da riqualificare" si richiede, in caso di intervento sull'edificio interessato, l'adeguamento delle finiture alle norme morfologiche di cui all'art.50.

Per mutate esigenze funzionali o d'uso, sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. Deve tuttavia essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio. In caso di consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali esistenti, l'intervento deve essere effettuato per mezzo di tecniche appropriate.

Nel rispetto delle facciate esplicitamente vincolate è ammessa la sopraelevazione degli edifici per regolarizzare l'altezza degli ambienti interni in modo che possano raggiungere quella minima consentita dal Regolamento Edilizio o per elevare al di sopra di quella stradale la quota di calpestio del piano terra, nel caso che quest'ultima fosse inferiore alla prima.

Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o pregresse, deve essere rispettoso dei caratteri tradizionali del manufatto. La sostituzione di costruzioni accessorie deve essere attenta alla contestualizzazione del nuovo fabbricato ai caratteri dell'edificio del quale è posto a servizio.

E' ammessa l'installazione degli impianti e delle reti tecnologiche. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario collocarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della SLP.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Nelle aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di parcheggi e di piscine.

Sono sempre ammessi interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria purché in conformità alle norme morfologiche.

In presenza di Piano di Recupero le aree destinate ad ampliamento volumetrico così come indicate in planimetria possono venire ridefinite.

E' ammessa la demolizione senza ricostruzione di piccoli fabbricati o parti di fabbricati privi di interesse tipologico, architettonico e urbanistico.

Nelle aree indicate come **aree verdi di pregio**, valgono le indicazioni di seguito riportate.

Sono parchi e giardini all'interno del centro storico meritevoli di tutela e salvaguardia.

In tali aree non sono ammesse opere edilizie tranne che piccole opere necessarie alla fruizione delle medesime. È vietato innalzare opere murarie a suddivisione degli spazi che devono restare unitari. In caso di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita, attraverso apposita convenzione, la manutenzione e se necessario il recupero di queste aree verdi di pregio.

Nelle aree indicate come **cortili, aie, giardini, orti**, valgono le indicazioni di seguito riportate.

Sono aree inedificabili, anche se computabili ai fini edificatori, libere da costruzioni, sistemate in superficie a prato cortile, giardino o orto di pertinenza degli edifici esistenti su di asse prospicienti. Gli eventuali edifici presenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione o demolizione in caso di superfetazioni deturpanti.

Solo attraverso la redazione di specifico piano attuativo il perimetro di queste aree può essere rettificato permutando a parità di superficie aree inedificabili con altre edificate o edificabili all'interno dell'unità minima d'intervento.

E' ammessa nel sottosuolo la creazione di parcheggi pertinenziali. Il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi. Sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte, gazebo, serre o giardini d'inverno o simili, piccoli ricoveri attrezzi, purché subordinati ad atto autorizzativi e purché non si configurino come ricoveri di automezzi.

Non è ammessa in linea di massima la suddivisione delle corti interne per mezzo di recinzioni di confine. Una eventuale deroga potrà essere concessa solo qualora venga dimostrato, attraverso elaborati grafici di progetto, il mantenimento della leggibilità dell'impianto planimetrico originario.

Obbligo di reperimento standard urbanistici per modifiche di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, comporta il reperimento o la monetizzazione degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che le norme sopraesposte subordinano alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo o di Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

Obbligo di reperimento spazi per parcheggi

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 53.

Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Progetti Planivolumetrici Convenzionati

A seguito di esplicita e motivata richiesta degli interessati, l'Amministrazione Comunale, per gli interventi edilizi di modesta entità sopraindicati, (vedansi le fattispecie di cui alle lettere "f" e "g") potrà consentire che, in luogo del Piano Attuativo, si faccia ricorso alla procedura semplificata del Progetto Planivolumetrico Convenzionato sulla base di criteri preventivamente approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 16. AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE (AS)

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

In tale ambito le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alle preesistenti, tutte quelle previste nell' "*ambito per attrezzature urbane in contesto di espansione*" (vedasi art. 23) che risultino compatibili con le esigenze di tutela delle strutture storiche interessate.

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

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

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

Tali interventi dovranno altresì rispettare le norme morfologiche dettate dall'art. 50 per la tutela dell'edificato tradizionale.

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire il quale, per gli immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, sarà subordinato al preventivo ottenimento dei necessari nulla-osta da parte delle autorità competenti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 50

a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Art. 17.AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO (B1)

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

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato nel settore alimentare e non alimentare ed anche alle Medie strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 600 mq nel settore non alimentare, gli esercizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

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

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

Iff = 2,00 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 60%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	H = 10,00 ml	Ri = 80%
Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalle Tavole di Previsioni di Piano.		

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

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

In caso di difficoltà interpretativa della norma concernente la distanza dalla strada andrà rispettata la prescrizione che verrà al riguardo fornita dall'Ufficio Tecnico

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestrate o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

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

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

Di norma andranno osservate le norme morfologiche a tutela dell'edificato tradizionale prescritte all'art. 50, consentendosi tuttavia, nel caso di interventi conservativi di costruzioni recenti, coerenza di forme e di materiali con l'originale impostazione architettonica.

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto, ottenute attraverso interventi di riuso ovvero di nuova costruzione, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 53. Nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della L.R. 12/05, in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 53.

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Art. 18. AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)

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

La destinazione principale è quella residenziale.

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

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

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

Iff = 1,50 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 50%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
H = 10,00 ml		Ri = 70%

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestrate o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

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

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

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziale che extraresidenziale, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 53 .

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della L.R. 12/05, in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 53.

In tale ambito sarà, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela

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

Art. 19. AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE (BD)

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

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

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

Nel comparto specificatamente indicato dalla tavola di previsioni di piano è compatibile anche la funzione di distributore di carburante ed attività connesse.

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

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

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

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

$luf = 1,10 \text{ mq/mq}$	$Df = 10,00 \text{ ml}$	$Rhd = 2/1$
$Rc = 60\%$	$Dc = 5,00 \text{ ml}$	$Rhs = 1/1$
$Np = 3,0$	$Ds = 5,00 \text{ ml}$ (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	$Ri = 80\%$
$H = 12,00 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezze maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione Paesaggio.).		

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

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

Sia nel caso di destinazione d'uso produttivo che extraproduttivo dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 53. Dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

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

Ai sensi e per gli effetti della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

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

Art. 20.AMBITO PER ATTREZZATURE URBANE ESISTENTI (BDS)

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

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

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

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

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

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

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

In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

luf = 0,80 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 2/1
Rc = 60%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 2,00	Ds = 5,00 ml	
H = 10,00 ml		Ri = 85%

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

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

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

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

Art. 21. AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)

Il Piano di Governo del Territorio indica con la sigla CTR i terreni che sono ritenuti adatti, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

Tale indicazione, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicheranno, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

La destinazione principale è quella residenziale.

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

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

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

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti. Non sono ammessi cambi delle destinazioni d'uso in atto.

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

Ift = 10.000 mc/ha	Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,50 mc/mq (2,00 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)	
Rc = 40%	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Np = 3,00	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
H = 10,00 ml	Ds = 5,00 ml	Ri = 60%

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

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

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici

accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

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

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

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

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

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

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

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, sino al limite minimo inderogabile di almeno 4,5 mq di aree destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

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

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 53.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 22.AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (D)

Il Piano di Governo del Territorio indica con la sigla CTP i terreni che sono ritenuti adatti, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di attività produttive artigianali, o industriali.

Tale indicazione, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo, o Programma Integrato d'Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicano, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

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

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

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

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

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

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti. Non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso in atto.

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

Iut = 9.000 mq/ha

Iuf = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,10 mq/mq

Rc = 60%

Df = 10,00 ml

Dc = 5,00 ml

Rhd = 2/1

Rhs = 1/1

$N_p = 3,00$	$D_s = 5,00 \text{ ml}$	$R_i = 85\%$
--------------	-------------------------	--------------

H = 12,00 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezza maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili dalla Commissione Comunale Edilizia o dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.).

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

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

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

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

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

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

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

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservano alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 65% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

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

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extra-produttive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 53, e dovrà inoltre comunque darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 23. AMBITO PER ATTREZZATURE URBANE IN CONTESTO DI ESPANSIONE (CDS)

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

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

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

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

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

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato. Tali destinazioni d'uso non sono ammissibili nei comparti destinati a valorizzazione ambientale.

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

In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

luf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 30%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml	Ri = 70%
H = 10,00 ml		

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

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

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

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

TITOLO IV – PRESCRIZIONI URBANISTICHE AMBITI EXTRAURBANI

Art. 24. AMBITO AGRICOLO STORICO (EA)

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

Le modalità d'uso degli edifici e le procedure per il rilascio dei permessi abilitativi ad effettuare interventi edilizi sono, di norma, quelle previste nell' "*ambito agricolo normale*" (art. 28). Non verrà considerata modifica di destinazione d'uso il riutilizzo abitativo, da chiunque effettuato, di edifici già a destinazione residenziale, sia pure rurale, sempre che gli interventi edilizi funzionali a tale scopo non eccedano la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione leggera e che, per gli edifici interessati, sia stata effettuata la dichiarazione di unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, così come previsto dalla legge 133/94. Alle medesime condizioni potrà essere anche consentito il riutilizzo di stalle e magazzini per attività artigianali e di deposito compatibili.

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

Gli interventi edilizi dovranno di norma osservare oltre alle prescrizioni già fornite per le "*ambito storico urbano*" (vedasi precedente art. 15) anche quelle derivabili dal successivo articolo 50.

Ad integrazione di quanto indicato nel successivo art. 50, si precisa che sugli edifici privi di particolare pregio monumentale potranno essere ammessi anche interventi di ristrutturazione che risultino rispettosi di tutte le seguenti condizioni:

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

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

Permessi di Costruire per nuove costruzioni potranno essere rilasciati nel rispetto degli indici edilizi forniti per l' "*ambito residenziale di espansione*" (vedasi art. 21). Volumi e superfici coperte di nuovo impianto non potranno in ogni caso avanzare sull'area delle antiche corti interne (o "aie") ma solo disposti perimetralmente alle stesse. È altresì vietata la suddivisione delle stesse corti interne con muretti o cancellate.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dalla Commissione o della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi edilizi dovranno osservare le norme morfologiche fornite dal successivo art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale.

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

L'ASL ha ritenuto opportuno completare le norme con l'indicazione dell'obbligo della dismissione di eventuali allevamenti zootecnici nel caso di recupero di fabbricati residenziali esistenti o di costruzione di nuove abitazioni non destinate al titolare dell'azienda agricola o ai relativi dipendenti.

Art. 25. AMBITO STORICO EXTRAGRICOLO IN CONTESTO AGRICOLO (AE)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni impegnati da insediamenti agricoli di vecchia costruzione, caratterizzati da un significativo valore ambientale ed isolati in contesto agricolo nei quali al presente non sono più ospitate attività agricole.

per ragioni di intrinseco interesse architettonico, si ritiene opportuno tutelare, conservando agli stessi le tradizionali destinazioni d'uso.

Su tali terreni e nei relativi edifici sono ammesse le funzioni già al presente insediate nonché quelle previste nell' "*ambito residenziale di vecchio impianto B1*" (vedi art. 17). Compatibilmente con le normative igienico-sanitarie è comunque ammesso anche il ripristino di funzioni a carattere agricolo e zootecnico.

Gli interventi edilizi, nel sostanziale rispetto degli indici edilizi ed urbanistici ammessi nell' "*ambito storico urbano A1*", non potranno superare la soglia della "ristrutturazione edilizia leggera" e dovranno rispettare le disposizioni morfologiche dettate dall' art. 50 per l'edilizia tradizionale.

Art. 26. AMBITO EXTRAGRICOLO IN CONTESTO AGRICOLO (BE)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni impegnati da insediamenti di costruzione relativamente recente ed isolati in contesto agricolo nei quali al presente non sono più ospitate attività agricole.

Su tali terreni nei relativi edifici sono ammesse le funzioni già al presente insediate nonché quelle previste nell' "*ambito residenziale di vecchio impianto B1*" (vedi art. 17).

Compatibilmente con le normative igienico-sanitarie sono comunque ammesse anche funzioni a carattere agricolo e zootecnico.

Eventuali ampliamenti necessari per evidenti necessità funzionali saranno ammessi sino al 10% del preesistente e sempre che non risultino superati i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici ammessi nell' "*ambito residenziale di vecchio impianto B1*" (vedi art. 17).

Art. 27. NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI ABBANDONATI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA O ESTRANEI ALLA STESSA

Gli edifici insediati su terreni, siti in contesto agricolo, e caratterizzati da destinazioni d'uso extra-agricole ovvero costituenti costruzioni rurali ormai marginali all'attività agricola in quanto da tempo abbandonate o sottoutilizzate, privi di particolari valori architettonici, isolati in territorio agricolo non urbanizzato e difficilmente recuperabili a scopi agricoli, possono venire utilizzati, senza incremento di cubature, come normali residenze.

In tale ambito, subordinatamente all'eventuale ripristino o all'impianto di attività agricole, che restano comunque sempre consentite, e nel rispetto delle distanze dalle stalle prescritte per le case sparse in ambito agricolo, sono ammesse le attività residenziali e le altre funzioni complementari indicate come compatibili nell'*"ambito residenziale di espansione"* (art. 21), con esclusione delle attività commerciali.

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

L'attività edilizia è consentita esclusivamente nelle forme della manutenzione, del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione *"leggera"*, nel rispetto delle norme morfologiche dettate dall'art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale. Sono comunque ammessi tutti gli interventi imposti da motivazioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 28. AMBITO AGRICOLO NORMALE (E1)

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

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

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

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

Si intendono realizzati in funzione della conduzione del fondo, salvo diverso parere espresso specificatamente dagli uffici provinciali competenti, gli allevamenti e le lavorazioni che si avvalgano per almeno il 25% dei prodotti ottenuti dal fondo stesso. Il peso complessivo del

bestiame allevato non potrà comunque superare l'incidenza di 40 quintali per ettaro di terreno direttamente in conduzione. Sono altresì ammesse le opere necessarie per la conservazione e la rigenerazione dello stato di natura e quelle strettamente necessarie per la realizzazione dei raccordi stradali e ferroviari previsti dalle tavole di prescrizioni urbanistiche.

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

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

- per la residenza:
 - If = 0,03 mc/mq su terreni agricoli generici;
 - If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - If = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopracitati sono incrementati del 20%.
- per le attrezzature produttive:
 - Rc = 10%, elevabile al 20% per le aziende orto-floro-vivaistiche; elevabile al 40% nel caso delle serre;
- per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopracitati sono incrementati del 20%.
- per qualsiasi edificio:

Np = 2,00	Dc = 5,00 ml	Rhd = 1/2
	Df = 10,00 ml	Rhs = 1/2
	Ds = 10,00 ml	(salvo diversa indicazione di prescrizioni urbanistiche)
H = 8,0 ml	(salvo dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire e limitatamente a volumi tecnici quali silos, elevatori, macchinari e loro esigenze di protezione, antenne, ciminiera ecc.).	

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

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Da tutte le canalizzazioni idrauliche (rogge e coli) esistenti o comunque indicate con sede propria nelle planimetrie catastali, le costruzioni dovranno mantenersi, salvo deroga concessa dall'autorità competente, a una distanza di almeno 10 metri e le eventuali recinzioni dovranno distare almeno quattro metri. Al rispetto di tali disposizioni non sono soggette le sole costruzioni che vengano eseguite al servizio di aziende agricole preesistenti e che dimostrino di trovarsi nell'impossibilità di rispettarle. Vedasi, al riguardo, quanto meglio precisato al successivo art. 59 (Reticolo Idraulico).

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

comuni contermini e assoggettando a vincolo di inedificabilità prioritariamente i terreni classificati a rispetto urbano, infrastrutturale o di tutela ambientale.

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

Negli interventi a carico di edifici di antico impianto andranno rispettate le norme morfologiche dettate dall'art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale.

Nelle costruzioni di nuovo impianto dovranno, quanto più possibile, essere adottate tipologie e utilizzati materiali e colori ispirati a quelli tipici del paesaggio agricolo tradizionale (coperture color rosso, pareti intonacate e tinteggiate nei colori delle terre tradizionali della zona cioè dal giallo-ocra al rosso-mattone).

Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate dal successivo articolo 51 a tutela dell'assetto tradizionale del territorio agricolo e dal successivo articolo 52 a tutela delle testimonianze storiche sul territorio.

Gli edifici destinati ad allevamento di animali, sia di nuova costruzione che di riattamento, fatte salve le maggiori distanze eventualmente richieste dall'Autorità Sanitaria, dovranno rispettare le distanze minime prescritte dal successivo art. 57. Altre distanze dovranno essere reciprocamente rispettate dalle abitazioni, anch'esse sia di nuova costruzione che di riattamento.

Nell'ambito agricolo normale sarà comunque consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, da rilasciarsi con le cautele e le procedure indicate dall'art. 60 della legge regionale 12/05, fatto salvo il rispetto della legge regionale 37/93 e del relativo regolamento di attuazione in merito al trattamento, alla maturazione e all'utilizzo dei reflui zootecnici e l'ottenimento degli specifici nulla-osta nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 29. AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO URBANO ED INFRASTRUTTURALE (E2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per la loro contiguità agli insediamenti urbani esistenti, o di progetto, ovvero perché posti su prospettive di interesse architettonico ed ambientale, ovvero ancora perché potenzialmente interessabili in futuro da particolari sistemazioni infrastrutturali, dovranno, di norma, restare liberi da edificazioni, anche di carattere agricolo.

Tali terreni sono tuttavia computabili ai fini edificatori con gli indici prescritti dall'art. 28 per l' "*ambito agricolo normale*" e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli come tali indicati dalle tavole di Previsioni di Piano.

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

- per le aziende agricole che già abbiano su tali terreni, o su terreni strettamente contigui, strutture edilizie, è consentito, nel rispetto delle limitazioni e delle procedure previste dal titolo III della legge regionale 12/05, il riuso, l'ampliamento e la nuova costruzione di edifici a destinazione abitativa rurale e non abitativa funzionali agli usi agricoli e purché compatibili con le esigenze di tutela igienico-sanitaria del contiguo abitato e non confliggenti con previsioni infrastrutturali: sono esclusi gli edifici destinati ad allevamento di animali. Nel caso di interventi su stalle esistenti, gli stessi potranno essere ammessi qualora motivati da esigenze igienico-sanitarie e senza variare la specie di animale allevato. L'ampliamento e la nuova costruzione

non possono realizzarsi a carico di terreni di rispetto infrastrutturale, intendendo come tali gli ambiti di rispetto separati dal centro abitato.

- per le stesse aziende agricole è comunque consentita la realizzazione degli adeguamenti previsti dalla d.g.r 8/5898 e, in particolare, la costruzione di vasconi e platee per lo stoccaggio temporaneo dei reflui zootecnici;
- subordinatamente ad accurata verifica delle distanze regolamentate e della non interferenza con possibili adeguamenti della rete infrastrutturale, saranno ammesse anche strutture necessarie a realizzare la rilocalizzazione di aziende agricole che abbiano la necessità di uscire dal centro abitato o di allontanarsi dalle sue immediate vicinanze.

Anche in tale ambito si applicano tutte le ulteriori norme più avanti citate a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo (art. 51) e dell'edificato tradizionale (art. 50).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

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

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

Alberi:

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

Arbusti:

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

TITOLO V – PRESCRIZIONI URBANISTICHE ALTRI AMBITI

Art. 30. AMBITO A VERDE PRIVATO (VP)

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

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

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

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

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

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Andranno in ogni caso rispettate le norme morfologiche prescritte dal successivo art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno di norma subordinati al reimpianto di essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza, privilegiando le essenze autoctone citate all'art. 29 "zona agricola di rispetto ambientale".

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile per la realizzazione di viabilità, attrezzature sportive, piscine o altro non potrà, di norma, superare il 15% del totale.

A particolare tutela sono sottoposti i terreni che la tavola di prescrizioni attuative relative alle modalità di intervento nel centro storico individuano come "giardini e parchi di particolare pregio". Per tali terreni gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

Art. 31.AMBITO CIMITERIALE (K)

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

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

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

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

Art. 32.AMBITO PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T)

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

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

Non è compresa nelle funzioni ammissibili l'installazione di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

$I_u = 0,8 \text{ mq/mq}$	$D_f = 10,0 \text{ ml}$	$R_{hd} = 1/1$
$R_c = 50\%$	$D_c = 5,0 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$N_p = 2,0$	$D_s = 5,0 \text{ ml}$	$R_i = 100\%$
$H = 7,0 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori)		

La distanza col confine con altre proprietà potrà ridursi nei casi previsti dall'art.6 a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

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

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

Art. 33. AMBITO RISERVATO ALLE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE (SRB)

Il Piano di Governo del Territorio indica la localizzazione riservata (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n°36, dell'art. 4 – comma 1 della LR 11.5.2001 n°11 e della DGRL n°7351 del 11.12.2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, le quali non possono essere insediate in alcun altro ambito individuato dal PGT.

Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

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

L'eventuale installazione di nuove antenne radiotelevisive o per funzioni militari o di altri impianti ad alta frequenza di vasto raggio, caratterizzati da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici, sarà subordinata ad una specifica e dettagliata istruttoria tecnico-urbanistica, finalizzata a verificare il rispetto delle normative vigenti in materia di emissioni elettromagnetiche e del principio di minimizzazione degli effetti sulla popolazione.

La progettazione e la realizzazione degli impianti di radiotelefonia mobile dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, secondo il principio fondamentale di minimizzazione delle esposizioni, nonché quello di precauzione sancito dall'Unione Europea e dalle leggi statali di riferimento.

Nei siti individuati dal Piano potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza, destinati ad antenne, parabole e ripetitori. Tutti i supporti, da chiunque realizzati, dovranno essere predisposti fin dalla loro prima costruzione in modo tale da poter ospitare più gestori.

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

Norme morfotipologiche

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltre che conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati.

Laddove previsto dalla legge o dalla regolamentazione comunale, dovrà essere acquisito il parere della Commissione Edilizia comunale o dalla Commissione per il Paesaggio. Tali pareri non dovranno costituire intralcio per lo svolgimento dell'iter procedurale nei tempi di massima celerità previsti dalle leggi vigenti, bensì contributo alla miglior definizione degli elementi di inserimento nel paesaggio e nel tessuto periurbano.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Qualora l'ubicazione delle apparecchiature avvenisse in posizioni ritenute dall'amministrazione particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale, il provvedimento autorizzativo potrà contenere prescrizioni atte a contenerne gli impatti (piantumazioni, cortine vegetali naturali o artificiali, manufatti e/o velette atte a mascherare quanto più possibile gli impianti stessi ed i loro supporti).

Pubblica utilità e proprietà comunali

Considerata la natura di "*servizio privato di utilità generale*" attribuito dalla legge ai servizi di radiocomunicazione, il Comune potrà attivarsi per l'acquisizione di aree o superfici idonee alla localizzazione degli impianti di radiofonia mobile, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità.

Per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, il richiedente dovrà obbligarsi attraverso idoneo atto trascritto alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro un congruo periodo dalla disattivazione dell'impianto stesso per qualsiasi causa dovuta. Qualora non ancora previsto, tale obbligo andrà assunto anche dai gestori delle installazioni già presenti su proprietà comunali.

Impianti esistenti

Ai sensi dell'art. 9 della LR 11.5.2001 n°11, tutti gli impianti in essere sul territorio, insediati al di fuori delle localizzazioni previste dalla tavola di piano, potranno essere oggetto di specifici e distinti Piani di Risanamento, finalizzati alla loro rilocalizzazione in corrispondenza di altri siti, individuati dalla cartografia di PRG come idonei per tali funzioni, e ritenuti di minore impatto per la popolazione ed il paesaggio.

Sarà cura del Comune, coordinare, per tramite di tali appositi Programmi di Risanamento, le disposizioni del presente articolo con le Convenzioni eventualmente in essere, allestendo i necessari tavoli di concertazione con i gestori ed individuando eventuali dispositivi di incentivazione ed accelerazione dei citati programmi di risanamento.

L'eventuale permanenza di impianti in tali siti, all'epoca regolarmente autorizzati, sarà consentita a condizione che tali impianti siano soggetti esclusivamente ad interventi di ordinaria manutenzione, con tassativa esclusione di ogni forma di potenziamento o incremento di antenne ed apparati.

Monitoraggi periodici

Ai sensi dell'art. 11 della LR 11.5.2001 n°11, l'amministrazione comunale potrà disporre periodici monitoraggi dei livelli di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli impianti attivi sul territorio, avvalendosi di strutture pubbliche (ARPA) o private abilitate. Gli oneri derivanti da tali prestazioni di controllo e vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici sono a carico dei soggetti titolari degli impianti, purché allineati alle tariffe in vigore secondo i disposti della LR 14.8.1999 n°16."

Art. 34.AMBITO PER VIABILITA': ACQUE E STRADE (SC)

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

Tali terreni non sono in alcun modo edificabili e possono venire usati solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano. L'eventuale realizzazione di piccoli manufatti funzionali (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) dovrà essere posta in opera nel modo meno impegnativo possibile e previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo alla rinuncia, in caso di successivo esproprio, al maggior valore apportato dal manufatto realizzato sul terreno interessato.

I nuovi tracciati stradali indicati nelle Tavole di Previsioni di Piano sia con linee continue che tratteggiate si intenderanno quali previsioni di massima, sostituibili o integrabili, a tutti gli effetti, con quelli contenuti nei progetti esecutivi che verranno a tale scopo predisposti dagli Enti competenti e ciò a condizione che il nuovo tracciato non esca dal limite dei terreni già a tale scopo, o come relativo rispetto, specificatamente classificati. In caso diverso si dovrà procedere con apposita Variante al Piano di Governo del Territorio.

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

E', in generale, salvo che in ambito urbano, vietata la rettifica e la tombinatura dei corsi d'acqua, nonché il loro rivestimento integrale con pietre naturali o artificiali. Eventuali interventi sulla sponda dovranno, di norma, effettuarsi con le tecniche della cosiddetta "*ingegneria naturalistica*". Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 59 relativo al Reticolo Idraulico.

Art. 35. AMBITO DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (R1)

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

Tale rispetto si applica, anche in assenza di una esplicita indicazione grafica, relativamente a in tutti i corsi d'acqua riconosciuti o riconoscibili come acque pubbliche.

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

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

Tali ambiti possono essere soggetti, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e devono essere mantenuti in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

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

Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, o anche di ristrutturazioni interne, nel rispetto dei volumi preesistenti. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% "*una tantum*" del già edificato nello stesso ambito, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale e cercando di evitare la riduzione della distanza dal corso d'acqua, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici, ecc.), e sempre che non risultino superati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici dell'"*ambito residenziale di vecchio impianto*" (art. 17).

Negli ambiti di rispetto delle acque comprese all'interno dell'ambito territoriale omogeneo "E" agricolo è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo e delle testimonianze storiche esistenti sul territorio, dettate dagli art. 51 e 52, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale e a tutela dei manufatti idraulici di interesse storico.

In tali fasce di rispetto si applicano le normative previste dalla legge a tutela delle acque pubbliche e, pertanto, salvo le eccezioni superiormente autorizzate rispondenti ad effettive esigenze funzionali non altrimenti risolvibili, e sempre che venga dimostrata la compatibilità idraulica della minor distanza richiesta, le costruzioni esterne al perimetro degli ambiti territoriali A e B, dovranno sorgere ad almeno 10 ml dalla sponda del corso d'acqua e le recinzioni distarne almeno 4 ml. Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 59 relativo al Reticolo Idraulico.

La fascia di rispetto inedificabile viene ampliata a 20 metri nel caso dei corsi d'acqua appartenenti alla rete ecologica regionale e provinciale (Roggia Cannobbia Roggia Ciria). Per tali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto valgono le disposizioni di tutela prescritte dall'art. 16.7 della Normativa del vigente P.T.C.P.

E' vietato l'abbattimento non autorizzato delle alberature esistenti. Eventuali autorizzazioni potranno concernere un solo lato del corso d'acqua e saranno condizionate al reimpianto di essenze di analogo interesse, con garanzia di attecchimento privilegiando le specie autoctone (vedasi elenco all'art. 29).

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

Art. 36. AMBITO DI RISPETTO DELLE STRADE (R2)

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

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura. E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile (fatti salvi i siti esplicitamente dedicati, indicati nella cartografia del Piano delle Regole e normati all'art.34).

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

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

Nelle zone di rispetto comprese all'interno degli ambiti territoriali omogenei agricoli "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo tradizionale dettate dall'art. 47, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Nelle fasce di rispetto stradali si applicano, in particolare, le istruzioni impartite con Circolare del Ministero LL.PP. 30.12.70 n.5980. Dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

Per gli edifici preesistenti in zona di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di recupero con esclusione di qualsiasi ampliamento o sopralzo e sempreché risultino osservati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso, (con l'esclusione delle attività commerciali), le norme morfologiche e le cautele operative previste nelle "zone residenziali di vecchio impianto B1" (art. 18).

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

- metri 30,00 per la SP ex SS 45 bis (Gardesana occidentale);
- metri 20,00 per le strade comunali;
- metri 10,00 per le strade vicinali.

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

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

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

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

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

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

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

La collocazione in fascia di rispetto stradale di installazioni caratterizzate da un particolare sviluppo in altezza deve osservare distanze tali che tengano conto dei rischi di "ribaltamento" che possano determinare cadute delle stesse sulla sede stradale.

Art. 37. AMBITO DI RISPETTO DELLE FERROVIE (R3)

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

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

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

In tale zona sono di norma vietate le nuove edificazioni, salvo quelle che siano necessarie per l'attività ferroviaria e di carico e scarico delle merci subordinatamente ad autorizzazione dell'Ente proprietario. Le zone di rispetto della ferrovia sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli confinanti. Le stesse zone di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproduttivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio.

L'obbligo di acquisire l'autorizzazione dell'Ente proprietario vale anche per tutte le attività edificatorie e di trasformazione del territorio che si dovessero comunque avviare all'interno della fascia di 30 ml dal più vicino binario.

Nelle zone di rispetto comprese all'interno dell'ambito territoriale omogenea agricolo "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo tradizionale dettate dall'art.51, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

ART. 38. AMBITO DI RISPETTO CIMITERIALE (R4)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto del Cimitero.

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

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

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

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

ART. 39. AMBITO DI RISPETTO DEI DEPURATORI (R5)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei depuratori delle acque provenienti dalle fognature urbane.

Tale fascia di rispetto è inedificabile e dovrà di norma essere mantenuta all'uso agricolo.

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

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

Nelle zone di rispetto comprese all'interno degli ambiti territoriali omogenei "E" agricoli è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo dettate dall'art. 51, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Art. 40. AMBITO DI TUTELA ASSOLUTA E DI RISPETTO DEI POZZI D'ACQUEDOTTO PUBBLICO (R6)

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

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

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

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

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

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

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

- a) dispersione dei fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

-
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e da strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possano risultare in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti, ovvero di sostanze chimiche pericolose e di sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella fascia di rispetto ristretta.

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

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

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

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Art. 41.AMBITO DI RISPETTO DEI METANODOTTI (R7)

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

Tali aree sono di norma inedificabili per una fascia non inferiore a 15 ml a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta stessa o del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

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

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

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

Art. 42.AMBITO DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI (R8)

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

L'allegato al DM Ambiente 29.5.2008 precisa che per "fascia di rispetto si deve intendere lo spazio circostante un elettrodotto che comprenda tutti i punti – al di sopra e al di sotto del livello del suolo – caratterizzati da una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità come definito nel DPCM 8.7.2003 e ss.mm.ii.

Più precisamente, l'art. 6 comma 1 del DPCM afferma che per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art.4 ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60. Essa dovrà essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'Ambiente per gli elettrodotti con tensione superiore ai 150 Kv, ed alle regioni per gli elettrodotti con tensione non superiore ai 150 Kv.

Le fasce di rispetto riportate nelle planimetrie di PGT hanno solamente un valore indicativo

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dovranno essere dichiarate inedificabili, stabilendo in ogni caso una fascia inedificabile non inferiore a 15 ml per lato, a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta medesima. Vedasi anche il successivo art. 55.

TITOLO VI – INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Art. 43. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

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

- **Esercizi di Vicinato:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 150 mq;
- **Medie Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq;
- **Grandi Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 1.500 mq;
- **Centri Commerciali:** sono così denominate le medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la Superficie di Vendita di un Centro Commerciale è costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Poiché l'aggregazione di più medie strutture di vendita non deve determinare l'artificiosa creazione di strutture più complesse, al fine di individuare le varie forme di aggregazione tra esercizi commerciali nelle quali sia riconoscibile la fattispecie del "centro o parco commerciale" si farà riferimento alla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi.

Si precisa che la suesposta classificazione è riportata a semplice titolo informativo e si applica dunque fatte salve le limitazioni insediative di cui ai successivi articoli.

La Superficie di Vendita di un esercizio commerciale di vendita al dettaglio è costituita dall'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce Superficie di Vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La Superficie di Vendita si misura con i criteri di cui alle vigenti disposizioni regionali conseguenti alla L.R.14/99.

Art. 44. DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERSI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

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

- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come "Esercizi di Vicinato" (Superficie di Vendita non superiore a 150 mq);

-
- 1,2 mq di aree standard (di cui almeno 0.60 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 600 mq: all'esterno del tessuto urbano consolidato, tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 1,5 mq di aree standard;
 - 1,5 mq di aree standard (di cui almeno 0,75 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 600 mq e non superiore a 1000 mq; all'esterno del tessuto urbano consolidato, tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 1,8 mq di aree standard;
 - 1,8 mq di aree standard (di cui almeno 0.90 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1000 mq e non superiore a 1500 mq; all'esterno del tessuto urbano consolidato, tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 2,0 mq di aree standard;
 - 2 mq di standard (di cui almeno 1 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Grandi Strutture di Vendita*” aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq.

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

Anche in questo articolo si precisa che la suesposta classificazione è riportata a semplice titolo informativo e si applica dunque solo fatte salve le limitazioni insediative di cui ai successivi articoli.

Art. 45. CRITERI GENERALI REGOLANTI L'AMMISSIBILITÀ SUL TERRITORIO COMUNALE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

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

Non sono comunque ammesse Grandi Strutture di Vendita.

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

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

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

Sono comunque ammessi gli Esercizi di Vicinato.

Art. 46. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AL FINE DELLA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Il territorio comunale viene, per i comparti nei quali è ammissibile l'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio, come di seguito convenzionalmente suddiviso:

Tessuto urbano consolidato:

- comprendente i seguenti ambiti:

- A1 - ambito storico urbano;
- AS - ambito storico per attrezzature urbane;
- B1 - ambito residenziale di vecchio impianto;
- B2 - ambito residenziale di recente impianto;
- BD - ambito produttivo esistente;
- BDS - ambito per attrezzature urbane esistenti.

Ambiti extraurbani:

- comprendenti i seguenti ambiti:

- C - ambito residenziale di espansione;
- D - ambito produttivo di espansione;
- CDS - ambito per attrezzature urbane in contesto di espansione;
- AE - ambito storico extragricolo in contesto agricolo;
- BE - ambito extragricolo in contesto agricolo.

Art. 47. TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO AMMESSE NEI VARI AMBITI

Nei vari ambiti precisati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche del vigente P.G.T. sono ammesse, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni di ambito e delle disposizioni generali di cui al precedente articolo 45, nonché in presenza delle necessarie dotazioni di parcheggi, le seguenti tipologie di insediamenti commerciali:

- A1 – ambito storico urbano
sono ammessi Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari ed anche Medie Strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 600 nel settore non alimentare;
- AS – ambito storico per attrezzature urbane
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, purché connessi con l'attività principale;
- B1 – ambito residenziale di vecchio impianto
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari ed anche Medie Strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 600 nel settore non alimentare;
- B2 – ambito residenziale di recente impianto
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- BD – ambito produttivo esistente
sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 1500 mq nel settore non alimentare;
- BDS – ambito per attrezzature urbane esistenti
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, purché connessi con l'attività principale;
- C – ambito residenziale di espansione
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, connessi con la residenza del personale gerente;
- D – ambito produttivo di espansione
sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 1500 mq nel settore non alimentare;
- CDS – ambito per attrezzature urbane di progetto
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;
- AE- ambito storico extragricolo in contesto agricolo
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato nel settore alimentare e non alimentare;
- BE- ambito extragricolo in contesto agricolo
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato nel settore alimentare e non alimentare.

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

Art. 48. PROCEDURE PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Insedimenti all'interno del tessuto urbano consolidato

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

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

Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq, da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla presente normativa, mentre per le Medie Strutture di Vendita inferiori a 300 mq dovranno essere reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

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

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

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

Insedimenti all'esterno del tessuto urbano consolidato

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

Analogamente, all'esterno del tessuto urbano consolidato, le aree destinate a Grandi Strutture di Vendita devono essere dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno della misura del 200% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico, nel rispetto di quanto disposto dal quinto comma, dell'art. 4 della L.R. 14/1999; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico.

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

E' comunque ammessa per le Medie e Grandi Strutture di Vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso

pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 3, terzo comma, lettera e) della L.R. 14/1999, da definirsi con apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

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

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di apposito piano attuativo, salvo il caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di vendita, e comunque, nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del D Lgs 114/98, o di Grandi Strutture di Vendita, non superiori al 20% della superficie esistente, ferma restando la necessità di garantire, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'integrale dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

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

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

Art. 49. QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Ambiti storici o di vecchio impianto

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

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

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

Gli interventi edilizi devono risultare conformi alle norme particolari dettate dall'art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale.

Altri ambiti

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

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

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

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

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

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

TITOLO VII – NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO

Art. 50. NORME GENERALI A TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE

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

Norme morfologiche

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

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

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

- in caso di preesistenze di interesse storico - monumentale o anche solo di interesse storico - ambientale, l'altezza interna dei locali abitabili potrà essere ridotta sino a 240 cm ed il rapporto di aeroilluminazione sino a 1/10, salvo maggiori riduzioni concesse su conforme parere della competente Autorità Sanitaria;
- le murature di fabbrica dovranno allinearsi, verso strada, sul filo esterno delle costruzioni preesistenti o, in subordine, circostanti, evitando, arretramenti, sfondati, porticati e logge che non siano preesistenti;
- dovranno essere salvaguardate le trasparenze preesistenti tra strada e cortile interno, tra cortile e cortile, tra cortile e giardino (quali anditi passanti, bocchirali, sottoportici ecc);
- non sarà, in generale, consentito il tamponamento di grandi aperture quali porticati, logge, fienili e scale aperte. Qualora tale operazione si renda indispensabile per ragioni funzionali, la chiusura dei vani a giorno preesistenti andrà, preferibilmente, eseguita con cristalli trasparenti sostenuti da telai non in vista dall'esterno o, comunque di colore scuro. L'eventuale oscuramento delle vetrate dovrà essere assicurato dall'interno a mezzo di tende o scuri. E' vietato l'uso di vetrocemento, materiali plastici e vetrate specchianti;
- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza massima del 40% (salvo le preesistenze maggiori), e non inferiore al 30% utilizzando tegole curve di laterizio (coppo tradizionale), preferibilmente di recupero. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, salvo che per i muri cosiddetti "taglia-fuoco", per le altane, per gli abbaini, per le cappuccine ed i comignoli che dovranno, tuttavia, essere di foggia tradizionale;
- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture, salvo quelle strettamente indispensabili (di norma una per ogni 100 mq di falda o frazione) a garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio. Nel caso di interventi mirati a consentire il recupero abitativo di sottotetti esistenti, si applicheranno le norme indicate al successivo specifico paragrafo;
- l'orditura dei tetti dovrà essere a padiglione o a capanna, cercando di evitare in ogni modo, salvo che verso i cortili interni, la formazione di compluvi, specie verso gli edifici adiacenti;

-
- le gronde non dovranno aggettare più di 50 cm rispetto al filo della sottostante facciata. Dovranno di norma realizzarsi in legno alla fiorentina eventualmente rivestite da mensole e frontalini, in laterizio o in beola, di foggia tradizionale. E' vietato, in ogni caso, l'uso del calcestruzzo armato lasciato a vista o di strutture metalliche;
 - l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale (facciate prevalentemente non finestrate) non dovrà superare i 10 cm, sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;
 - i canali di gronda ed i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro;
 - i serramenti esterni di finestre e di porte-finestre poste ai piani superiori al terreno e al piano terreno, ove ammessi, dovranno realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (o griglie) alla romana (persiane tradizionali), eventualmente arricchite con antello a ribalta alla genovese. In fase di chiusura il serramento dovrà, come da tradizione locale, fare battuta sul filo esterno di facciata. E' vietato, salvo nel caso di costruzioni preesistenti ispirate al gusto liberty, l'uso di serramenti avvolgibili (tapparelle, veneziane e simili) sono ammesse anche finestrate in profilati estrusi in lega di alluminio purché realizzati con sagome non a spigoli vivi bensì tondeggianti verosimilmente alla tipologia dei serramenti in legno tradizionale e con verniciatura RAL ad effetto legno ;
 - i serramenti interni vetrati di finestre e porte-finestre, visibili dall'esterno, dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di anta specchiata, doppia o semplice, e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata sono ammesse anche finestre e porte-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 tradizionale e con verniciatura RAL ad effetto legno;
 - le finestre poste al piano terreno ed aperte verso spazi soggetti al pubblico transito non potranno dotarsi di serramenti esterni, ma dovranno essere difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale o riproducendone la morfologia;
 - sono vietate le zanzariere su serramento metallico. Eventuali doppi vetri invernali esterni possono essere riproposti solo dove già preesistenti dall'antico e in materiale tradizionale.
 - i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco a doghe orizzontali o in ferro purché verniciato opaco e di colore scuro o secondo altra foggia che verrà autorizzata dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi, privilegiando la riproposizione dei modelli preesistenti;
 - le vetrine dei negozi e dei laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
 - salvo il rispetto di irregolarità preesistenti e che trovino la loro motivazione in una origine pre-classicizzante, le finestre dovranno risultare di dimensioni omogenee ed allineate tra di loro, sia in senso orizzontale che verticale;
 - la larghezza dei passi carrai, salvo dimostrate esigenze determinate dalla particolare ristrettezza dello spazio urbano antistante, non potrà, di norma, superare i 250 cm, quella dei negozi non potrà superare i 300 cm e, quella delle aperture dei fabbricati agricoli, anche convertiti a destinazione residenziale, non potrà superare i 400 cm, e comunque, la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
 - la larghezza delle finestre non dovrà, di norma, superare i 100 cm e le finestre stesse dovranno, di norma, avere forma rettangolare disposta in verticale con i lati tra di loro dimensionati nel rapporto aureo (1/1,618) o non troppo difforme. Rapporti diversi potranno essere accettati solo per le finestre dei sottotetti e delle cantine;

-
- cornici, anteridi, lesene e marcapiani dovranno essere realizzati in cotto intonacato, privilegiando, in caso di obiettiva fatiscenza, il ripristino delle modanature originali;
 - salvo che nel caso di rifacimento integrale di cornici fatiscenti, le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida e di semplice disegno;
 - salvo che per gli elementi già dall'antico lasciati a vista, le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, salve le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco stollato o simili. E' vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali o di piastrelature in funzione di rivestimento o paramento, ancorché parziali. L'intonacatura dovrà rispettare l'andamento esterno originale del paramento murario, anche laddove lo stesso non risulti perfettamente verticale e complanare;
 - ad eccezione degli sporti di gronda, delle banchine di porte e di finestre, nonché delle cornici marcapiano e di eventuali insegne o portabandiera, non saranno ammessi, se non preesistenti dall'antico, corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici e neppure balconi. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con sporti non superiori a 140 cm;
 - dovranno conservarsi tutti gli elementi decorativi e funzionali tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, portabandiera, anelli, battacchi, ferri pulisci stivali, colonnette e sfere d'angolo, fregi ecc.);
 - le antenne televisive, specie se paraboliche, i pannelli solari e gli altri impianti tecnologici che abbiano la necessità di essere esposti all'aperto, dovranno risultare, laddove possibile, di uso condominiale e nascosti alla vista dalla pubblica via o da altri spazi aperti all'uso pubblico;
 - all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio: le volte in muratura o in cannici, i solai a cassettoni di buona fattura, i porticati, le logge, le scale e le colonne e, in generale, quant'altro venga riconosciuto come meritevole di salvaguardia;
 - sino a quando il Consiglio Comunale non avrà provveduto ad approvare un apposito "*piano dei colori*" per regolare la tinteggiatura delle cortine stradali negli ambiti storici, il rifacimento, la manutenzione e la coloritura delle facciate, nonché delle insegne, delle inferriate, delle tende e dei serramenti visibili dall'esterno, dovranno essere eseguiti con tecnologie tradizionali (tinteggiature a calce nel caso delle superfici intonacate) o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti e privilegiando, nel caso che si renda opportuna una scelta innovativa, i colori delle terre nel caso delle facciate, il verde per tende e persiane, il nero e il grigio per le inferriate, e il fondo scuro per le insegne;
 - anche quando una stessa proprietà si estenda su più fabbricati contigui, andranno mantenute le distinzioni cromatiche tra le facciate originali. Di converso, in caso di edifici tradizionalmente di proprietà frazionata, e già, diversamente colorate, saranno ammesse coloriture diverse, purché giustificate da uno studio cromatico unitario;
 - la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in cotto, in ciottoli di fiume o in lastre di pietra naturale (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
 - andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere preventivamente scelte tra le essenze nostrane a foglia caduca con esclusione delle conifere come alberatura esclusiva;
 - non si dovranno suddividere con muretti, siepi o cancellate né le corti interne, né gli spazi circostanti le antiche costruzioni;
 - le strutture di recinzione verso strada, ove non intonacate, dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale, privilegiando il laterizio paramano costruito utilizzando con

mattoni di recupero. Le eventuali cancellate dovranno essere realizzate in ferro verniciato di grigio o di nero. Sono vietate reti o velari in plastica.

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

Norme particolari relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Per sottotetti esistenti si intendono quelli posti all'interno di edifici già ultimati alla data di entrata in vigore della legge regionale 15 luglio 1996 n°15.

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

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

- le dimensioni delle nuove aperture in falda non dovranno comunque superare, i minimi consentiti dalla applicazione del vigente Regolamento Locale d'Igiene e delle relative consuetudinarie possibilità di deroga per consentire l'abitabilità dei locali interessati;
- i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti;
- le aperture in falda, comunque realizzate, dovranno essere, possibilmente, eseguite a carico degli spioventi non visibili dalle strade o da altri spazi aperti all'uso pubblico o, comunque, il più possibile arretrate rispetto al filo esterno della facciata disposta verso la pubblica via o verso altri spazi aperti all'uso pubblico;
- ove tali aperture, comunque conformate, si dovessero realizzare su falde visibili dalla strada o da altro spazio aperto all'uso pubblico, le stesse dovranno risultare in asse con le aperture sottostanti e non più ampie delle stesse;
- le terrazze, le tasche o i pozzi di luce saranno consentiti solo dove non sia possibile fare altrimenti per garantire la creazione di finestrate verticali e comunque non potranno interessare superfici superiori del 50% alle superfici delle finestre che ne traggano aria e luce. Tali spazi non potranno comunque venire ricoperti, neppure con impianti a carattere precario, quali gazebi, tende e pergolati;
- tutte le aperture in falda, comunque conformate, dovranno essere rifinite con materiali e forme quanto più possibile tradizionali. E', in particolare, prescritta la pavimentazione in cotto delle terrazze e la tinteggiatura in colore simile delle eventuali nuove pareti prospettanti da esse determinate.

Norme particolari di tutela ambientale relative alla posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici

La posa in opera di pannelli solari fotovoltaici non dovrà alterare le visuali di particolare interesse ambientale o monumentale e, se eseguita sulla copertura di edifici, dovrà risultare integrata alla relativa struttura, in particolare senza alterare la pendenza delle falde del tetto e in modo da non risultare significativamente visibili dalle strade interne ai nuclei storici.

Eventuali accumulatori di acqua calda, serbatoi ecc. dovranno essere sistemati nello spazio di sottotetto delle falde e non essere visibili dall'esterno.

Norme particolari di tutela ambientale relative alla realizzazione di autorimesse

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

la strada d'accesso dovrà avere congrue dimensioni, non essere destinata ad isola pedonale dall'eventuale vigente Piano Urbano del Traffico e non essere comunque interdetta al traffico automobilistico da specifiche ordinanze;

dovranno risultare rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento;

ogni edificio non dovrà, di norma, avere più di un accesso carraio dalla pubblica via e pertanto alle autorimesse soprannumerarie alla prima si dovrà accedere tramite cortile o apposito corsello privato;

i nuovi accessi carrai non dovranno alterare significativamente la composizione delle facciate, né determinare la distruzione di particolari architettonici di pregio, né compromettere i valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;

la costruzione di autorimesse e dei relativi disimpegni in trincea e in sotterraneo non dovrà comunque interferire con i corpi idrici costituiti dal tradizionale sistema idraulico dei luoghi e neppure impedire l'uso delle superfici soprastanti;

la costruzione delle eventuali rampe e delle necessarie bocche di aerazione non dovrà interferire né con il sottosuolo stradale pubblico, né con le aree

classificate a verde privato dalla tavola di prescrizioni urbanistiche, neppure con cortili o giardini privati di particolare pregio storico o ambientale.

Altre norme

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

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

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

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

Art. 51. NORME GENERALI A TUTELA DELL'ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO AGRICOLO

In tutto il territorio agricolo comunale, a tutela del suo assetto tradizionale, si applicano le seguenti particolari disposizioni. Le stesse disposizioni, per quanto compatibili, si applicano anche negli ambiti urbanistici a destinazioni extragricola.

Tutela degli alberi di alto fusto

L'eventuale abbattimento di alberi di alto fusto, con esclusione delle attività di arboricoltura da legno, dovrà essere motivato e preventivamente autorizzato dall'Autorità competente e, in sua mancanza, dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

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

E' comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al titolo secondo del D.Lgs. 490/99 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione alla Provincia.

Salvo migliore definizione di legge, sono considerati "bosco", i popolamenti arborei od arbustivi a qualsiasi stadio d'età, di superficie superiore a 2.000 mq, nonché i terreni che per cause naturali (incendi, trombe d'aria, attacchi parassitari, ecc.) e/o antropiche (tagli a raso, estirpazioni, ecc.) siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale. Non sono considerati bosco gli impianti a rapido accrescimento, i popolamenti arborei od arbustivi di superficie inferiore a 2.000 mq distanti più di 100 ml da altri boschi, le fasce alberate di larghezza inferiore a 25 ml (considerata la proiezione delle chiome), i soprassuoli di qualsiasi superficie con indice di copertura inferiore, a maturità, al 20% della superficie totale, i giardini privati, i parchi urbani ed i popolamenti in fase di colonizzazione da parte della vegetazione spontanea da meno di tre anni. Al riguardo si vedano l'art. 42 della LR 31/08 e il D.Lgs 227/01.

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

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

Le alberature ad alto fusto di "particolare interesse" evidenziate con apposita simbologia sono da ritenersi, per motivi connessi alla loro età, maestosità o rarità, "monumenti naturali" e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione. A tale scopo l'Amministrazione Comunale solleciterà la Provincia ad iscrivere nell'apposito "Albo degli Alberi Monumentali".

Canali idraulici, strade rurali, recinzioni e bonifiche agricole

Le operazioni di trasformazione del territorio agricolo che comportano il semplice accorpamento di appezzamenti con eliminazione dei delimitanti fossi o l'alterazione dei tracciati stradali e dei relativi colli dovranno essere preventivamente ed esplicitamente autorizzate dal Comune, ove non troppo gravemente lesive delle tradizionali caratteristiche ambientali dei luoghi, sulla base di richieste sottoscritte da tutti gli interessati e debitamente motivate. Sono in ogni caso

vietate operazioni di alterazione del territorio che cancellino tracciati stradali o idraulici riconducibili alla originaria centuriazione romana.

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

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

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

Gli interventi di movimento terra determinanti bonifica agricola sono regolati dalla legge regionale 14/98 e sono subordinati al rilascio di apposita Autorizzazione da parte della Provincia.

Specchi d'acqua

La formazione di nuovi specchi di acqua artificiali, in generale sconsigliata sul territorio comunale, è soggetta a Permesso di Costruire comunale e potrà essere assentita, subordinatamente alla salvaguardia e all'incremento del circostante patrimonio di alberi e di cespugli, sentito il parere del Consorzio di Bonifica competente, fatte salve le procedure di cui alla LR 14/98 e delle altre disposizioni di legge in materia di cave e di rifiuti, qualora si determini escavazione, apporto o asportazione di materiali di qualsiasi natura.

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

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

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

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

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

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

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

- interessino esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia

per quanto attiene alla sagomatura delle sponde, sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo tale da non contrastare con le linee salienti del tradizionale paesaggio pianiziale cremonese;

- non interessino superfici superiori ad 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
- prevedano, quale intervento compensativo, su di una superficie di estensione almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse naturalistico, preferibilmente boscate da consorzi forestali, idonee alle condizioni ecologiche dell'area;
- dimostrino in maniera inequivocabile attraverso documentata comparazione, che il vantaggio economico derivante dalle attività ricreative prevalga rispetto a quello derivante dalla commercializzazione del materiale scavato per la realizzazione degli impianti;
- utilizzino esclusivamente specie autoctone o alloctone naturalizzate.

L'immissione di ittiofauna deve rispettare le norme Regionali (art. 10 L.R. 31/08) e Provinciali vigenti.

E' vietato il riempimento degli specchi d'acqua (naturali o artificiali ma da tempo naturalizzati) esistenti sul territorio comunale anche se non esplicitamente indicati come "ambiti umidi" nelle tavole di prescrizioni urbanistiche o nella tavola dei vincoli ambientali.

Esercizio dell'attività agricola

La conduzione dei terreni utilizzati a fini agricoli dovrà di norma avvenire nel rispetto delle regole di buona conduzione dei terreni agricoli (Reg. Ce. 1698/05), nonché risultare in ogni caso rispettosa delle specifiche disposizioni del locale Regolamento di Polizia Rurale.

L'Amministrazione Comunale promuoverà iniziative per favorire l'adozione di misure agro-ambientali per la riqualificazione dell'intero territorio agricolo.

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

Nel caso di nuove costruzioni di significativo impatto ambientale, la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio potranno prescrivere idonee schermature con alberature, siepi e cespugli.

A tale prescrizione non saranno soggetti gli edifici e i manufatti la cui tipologia e materiali di finitura siano riconducibili alle tradizioni edilizie locali. In particolare i rivestimenti esterni e i cromatismi degli edifici dovranno avvalersi di soluzioni riprodotte i colori delle terre naturali gialle e rosse.

Costruzione di trincee per i foraggi e di vasconi per la raccolta dei liquami

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

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

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

Asservimento di terreni a fini edificatori

Al fine di consentire l'edificazione in ambito agricolo dovranno essere asservite, all'interno del podere interessato, superfici in misura proporzionale (titolo III LR 12/05), prioritariamente

procedendo, nel vincolo, a partire dai terreni che, pur computabili ai fini edificatori, siano interessati da vincoli di rispetto urbano, infrastrutturale o ambientale.

Tutela delle scarpate morfologiche, dei residui della centuriazione romana

Le scarpate morfologiche non possono essere interessate da interventi urbanizzativi per una profondità di 10 metri dal ciglio superiore (verso monte) e dal ciglio inferiore (verso valle). Eventuali eccezioni potranno essere accettate solo per interventi di pubblica utilità, ovvero per l'ampliamento di edifici esistenti, purchè in direzione opposta alla posizione della scarpata. (vedasi art. 16.4 della Normativa del vigente PTCP).

Sono vietati interventi urbanizzativi e di bonifica agricola che producano la cancellazione delle residue tracce della centuriazione romana (strade, canali, costruzioni e confini poderali).

Rete ecologica provinciale e regionale

La rete ecologica provinciale si compone di corridoi e di areali.

Oltre alla norme specifiche derivanti dalla legislazione nazionale (D.Lgs 42/04) per corsi d'acqua, paludi e boschi, si applicano a tutti gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale le seguenti norme, derivate dall'art. 16.7 della Normativa di PTCP.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del Comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area di tutela e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

In attesa di provvedere con un organica revisione del PGT al recepimento delle indicazioni del PTPR, valgono, anche per la rete ecologica regionale le medesime indicazioni più sopra fornite per la rete ecologica provinciale.

Produzione di energia da fonti alternative

La costruzione di impianti per la produzione di energia da fonti alternative (sul territorio di Olmeneta essenzialmente campi fotovoltaici e centrali a biogas) dovrà essere sottoposta a particolare valutazione qualora slegata dal migliore utilizzo di strutture preesistenti e di significative dimensioni.

Valgono al riguardo le disposizioni vigenti dettate a livello regionale.

In particolare si prescrivono le seguenti attenzioni:

- 1) che tali impianti non abbiano ad occupare fasce di territorio soggette a tutela ambientale o paesaggistica.
- 2) che gli impianti a biogas rispettino dai centri urbani distanze quantomeno analoghe a quelle prescritte per gli impianti zootecnici di bovini;

-
- 3) che il perimetro di tali impianti e, in particolare, i fronti visibili della pubblica via o antistanti a fasce di tutela ambientale o paesaggistica, vengano protetti con fasce di mitigazione costituite da filari di alberi ed arbusti di essenze autoctone diverse e debitamente alternate così da favorire la biodiversità.

Fasce di mitigazione e protezione ambientale

Come consigliato dall'ARPA, dovrà evitarsi di realizzare le fasce di mitigazione e protezione ambientale con interventi di forestazione produttiva. A tale scopo dovranno utilizzarsi più tipologie di alberi e di arbusti di essenze autoctone in grado di dare un reale contributo all'incremento della biodiversità locale.

Tutela paesistica e vincoli

Fatte salve le altre indicazioni fornite dal PGT in materia di tutela generale del territorio, del suo equipaggiamento vegetazionale, del rispetto della viabilità e dell'idraulica storica, delle cascate e dei nuclei di antica formazione, ogni intervento realizzato lungo le strade provinciali, classificate di interesse naturalistico, paesaggistico e storico culturale nella Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale, dovrà essere condotto garantendo con visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale. Gli interventi realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale dovranno considerare le problematiche legate all'ostruzione ed intrusione visiva nel rispetto del PTPR.

Eventuali manufatti posti all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno essere, di norma, realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti lungo il medesimo itinerario. Ogni intervento dovrà completarsi, per quanto possibile, con azioni di risanamento volte all'eliminazione di quegli elementi esistenti estranei all'ambiente nel quale si inserisce l'intervento medesimo.

Art. 52. NORME GENERALI A TUTELA DELLE TESTIMONIANZE STORICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO

Tracce della antica centuriazione romana

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

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

Giacimenti archeologici

L'intero territorio comunale risulta di interesse archeologico e particolarmente i campi indicati con apposita simbologia nelle tavole di prescrizioni urbanistiche del territorio.

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

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

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

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

Elementi edilizi secondari di arredo del territorio

Si intendono soggetti ad obbligo di restauro e conservazione, salvo diversa e motivata determinazione della Commissione Comunale Edilizia o della Commissione Comunale per il Paesaggio, anche tutti quegli altri manufatti minori di vecchia fattura che, per ragioni difensive (murature, recinzioni, ecc.) o per ragioni religioso-commemorative (santelle, cippi, lapidi, ecc.) o ancora per ragioni idrauliche (ponticelli, ponti-canali, sifoni, prese d'acqua, opere di ferma e di ripartizione), si trovino comunque collocati sul territorio comunale, anche se non specificatamente registrati nelle tavole di Piano di Governo del Territorio.

Art. 53. NORME GENERALI A TUTELA DELLA VIABILITA' E DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI VARI TIPI DI INSEDIAMENTI

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

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

In particolare la posizione e la forma delle recinzioni sarà indicata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle indicazioni al riguardo fornite nell'apposito capitolo del presente articolo, salvo più restrittive indicazioni che venissero fornite dall'Ente Proprietario della strada, avuto riguardo alle esigenze di visibilità, scorrevolezza e sicurezza del traffico, agli eventuali programmi di ampliamento della rete stradale ed all'opportunità di garantire omogeneità di forma, dimensioni e materiali ai vari manufatti.

Ogni edificio dovrà, di norma, vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carrabile, ubicato in modo tale da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e la cui chiusura, ove possibile ed opportuno, dovrà essere convenientemente arretrata sia rispetto alle intersezioni stradali, sia rispetto al filo stradale. Quest'ultimo arretramento potrà essere evitato, nelle strade di modesto traffico, qualora sia previsto l'impianto di un meccanismo automatico di apertura del cancello o del portone attivabile a distanza.

Eventuali rampe carrabili di accesso alla pubblica via dovranno essere raccordate con questa attraverso un tratto di livelletta orizzontale con sviluppo lineare non inferiore ai quattro metri.

Norme particolari in materia di dotazione dei parcheggi

Nel caso di costruzioni di antico o vecchio impianto, dovranno essere altresì rispettate le norme particolari di tutela ambientale relative alla costruzione di autorimesse (vedasi precedente art. 50).

Nel caso di nuove costruzioni, o di edifici nei quali si realizzi modifica di destinazione d'uso dovrà essere garantita, in proporzione alle dimostrate necessità, una adeguata dotazione di parcheggi, parte dei quali, ove necessario, lasciata liberamente accessibile e, pertanto, esterna alle recinzioni.

A tale proposito, fatta salva la dotazione di parcheggi in conto standard urbanistici, da realizzarsi in adempimento a convenzioni urbanistiche, si prescrive che la dotazione minima obbligatoria di parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici di nuovo impianto debba essere la seguente:

- 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, nel caso di residenze;
- 0,50 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di uffici e commercio (salvo le maggiori disponibilità richieste nel caso di esercizi per la vendita al dettaglio);
- 1 mq ogni 10 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di industrie e artigianato (salvo le minori necessità debitamente dimostrate).

In ogni caso e, in particolare, per le funzioni non sopra elencate, in sede di formazione del titolo abilitativo all'edificazione, si dovrà fornire, sulla base di razionali valutazioni tecniche, dimostrazione della sufficiente e reale disponibilità di posti macchina previsti.

Le aree di parcheggio potranno essere ricavate anche su terreni che non facciano parte del lotto interessato, purché asservite all'edificio in forma permanente a mezzo di atto registrato e trascritto, e poste a distanza non eccessiva dall'edificio stesso.

I parcheggi sono considerati opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del DPR 380/01 e sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Norme particolari relative alle recinzioni

Per gli ambiti urbanistici classificati "A" sono ammesse, solo lungo le vie pubbliche ed a condizione che si realizzi il ripristino di manufatti storicamente esistenti, recinzioni di muratura intonacate o laterizio faccia a vista conformemente al profilo architettonico esistente. Salvo motivata deroga da concedersi a seguito della dimostrazione di adeguamento del previsto manufatto alle quote dei preesistenti, l'altezza massima non potrà superare ml 1,80. Per le divisioni interne sono ammesse solo recinzioni naturali quali siepi ed aiuole. Per le recinzioni interne piene esistenti conformi ai caratteri architettonici degli ambiti "A" è ammesso il restauro ed il consolidamento.

Per gli ambiti urbanistici classificati come "B", "C", relative attrezzature e verde privato sono ammesse recinzioni fino ad un'altezza massima di ml 1,80, la cui porzione piena non può eccedere l'altezza di ml 0,80. La parte soprastante deve essere trasparente per almeno 1\2.

Per gli ambiti urbanistici classificati come "BD", "D", verso le vie pubbliche sono ammesse recinzioni fino ad un'altezza massima di ml 1,80, la cui porzione piena non può eccedere l'altezza di ml 0,80. La parte soprastante deve essere trasparente per almeno 1\2. Se la recinzione non prospetta verso vie pubbliche e se particolari motivazioni produttive lo richiedono, è possibile realizzarla piena, concordando con l'Amministrazione Comunale materiali e finiture, fino ad una altezza di ml 2,40.

Per gli ambiti urbanistici classificati come "E" sono ammesse recinzioni chiuse solo lungo il perimetro degli insediamenti edilizi purché realizzate con materiali rispettosi del contesto architettonico esistente e con altezza massima di ml 1,80. Le recinzioni esterne al perimetro degli insediamenti edilizi, fatte salve le ulteriori limitazioni previste dai successivi articoli per ogni singolo ambito "E", dovranno essere trasparenti per almeno 2\3 ed avere un'altezza massima di ml 1,80.

Per trasparente si intende la recinzione che, indipendentemente dai materiali usati, presente in prospetto ha parti piene inferiori al 25% del totale della superficie del prospetto esaminato.

Art. 54. NORME GENERALI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLA VIABILITA' DI QUARTIERE

Nel dimensionamento della viabilità di quartiere dovranno essere adottati i criteri forniti dalla buona tecnica del traffico, perseguite le "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*", fornite dal DM 5.11.2001 e rispettate, di norma, le ulteriori disposizioni dettate dai commi seguenti.

Tutte le strade urbane di nuovo impianto dovranno, di norma, essere dotate di almeno un marciapiede.

I nuovi marciapiedi non dovranno avere, salvo difficoltà dovute a particolari preesistenze, dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml.

Le piste ciclabili a senso unico non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml; quelle a doppio senso di circolazione non dovranno essere inferiori a 2,50 ml (salvo particolari giustificazioni tecniche).

Le nuove strade carrabili a doppio senso di circolazione non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 9 ml, dei quali 6 ml per la carreggiata e 1,50 x 2 per i marciapiedi, possibilmente rialzati.

Dimensioni inferiori potranno essere adottate solamente per strade a fondo cieco di modesta estensione e poste al servizio di non più di venti alloggi.

Se una strada è prevista a fondo cieco, dovrà essere comunque dotata di una piazzuola terminale di dimensione adeguata, atta a garantire ai veicoli una agevole inversione di marcia.

Le strade urbane principali e le strade extraurbane dovranno essere, se possibile, completate con apposite corsie destinate al transito delle biciclette.

Art. 55. NORME GENERALI A TUTELA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI INTERESSE URBANISTICO

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

I Permessi di Costruire finalizzati alla realizzazione ed al mantenimento in essere delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica verranno rilasciati alle seguenti condizioni speciali:

- 1) la superficie lorda di pavimento delle cabine non verrà computata ai fini dell'utilizzabilità edilizia;
- 2) il volume delle cabine non verrà computato ai fini della fabbricabilità edilizia;
- 3) la superficie coperta delle cabine non verrà computata ai fini del rapporto di copertura;
- 4) le cabine potranno essere costruite a filo strada e in confine di proprietà, anche in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione; e l'altezza massima fuori terra delle cabine non dovrà superare 8,50 ml, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, che andranno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- 5) le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n.5980 del 30 dicembre 1970. Andranno in ogni caso rispettate le esigenze di tutela dell'ambiente e di visibilità ai fini della decorosità del paesaggio urbano e della sicurezza della circolazione.

Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio

Per quanto riguarda gli impianti elettrici di interesse urbanistico le ditte convenzionate dovranno attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227.

I progetti dei Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio dovranno prevedere, sin dalla loro originale proposta, la localizzazione delle eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Anche nel caso di Piani Attuativi di iniziativa privata, sulla localizzazione delle cabine di trasformazione il parere definitivo dovrà tuttavia essere fornito dalla Amministrazione Comunale, la quale giudicherà in relazione alla migliore sistemazione urbanistica dei luoghi ed alla sicurezza della circolazione.

Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui al DPR. 380/01.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i Permessi di Costruire che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Il conseguimento di titoli edificatori per ogni nuovo intervento ubicato in prossimità di un elettrodotto dovrà essere preceduto dalla definizione della Dpa (Distanza di Prima Approssimazione), obbligatoriamente fornita dall'Ente Gestore ai sensi del DM 29.5.2008 (in S.O. n°160 della GU n°156 del 5.7.2008).

Il DPCM 8.7.2003 in particolare stabilisce che l'individuazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti, nelle quali, si ricorda, sono precluse le funzioni che prevedono la presenza di persone per più di quattro ore giornaliere, è di competenza del gestore che è tenuto a darne comunicazione alle "autorità competenti", tra le quali rientra il Comune.

Il PGT prescrive, in ogni caso, una distanza minima pari a 15 mt per lato dalla proiezione sul terreno della linea (vedi art. 42). Sono fatte salve le maggiori distanze che venissero determinate da più recenti disposizioni legislative e regolamentari.

Art. 56. NORME GENERALI CONCERNENTI LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI D'USO DELLE COSTRUZIONI GIÀ AD USO RURALE ESTERNE AGLI AMBITI URBANI

Esternamente agli ambiti urbani, le trasformazioni d'uso degli edifici già ad uso rurale, o anche solo di loro parti, sono consentite solamente a condizione che venga verificata e dimostrata la loro effettiva dismissione dall'originale relazione all'attività agricola e che i nuovi proposti utilizzi non possano determinare pregiudizi negativi al mantenimento delle attività necessarie per la conduzione agricola del fondo interessato o dei fondi circostanti.

A tal fine il proprietario, o l'avente titolo, dovrà presentare, in allegato alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire o di approvazione del Piano di Recupero:

- 1) una relazione firmata da tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico di un dottore agronomo, con la quale si documentino i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola dalla quale deriva l'edificio interessato;
- 2) una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare, per un periodo di dieci anni, alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di provenienza dell'insediamento rurale stesso e in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione all'uso residenziale.

Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse all'agricoltura, per attività agrituristiche, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza o di altre funzioni a carattere extra-agricolo verrà ammessa tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione:

- a) dovrà essere valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale e del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si dovrà tener conto del rischio di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni, specie se abitative o comunque comportanti la permanenza in loco di persone, a maggior ragione se presenti nello stesso contesto insediativo;
- c) dai centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire le nuove funzioni ed i nuovi abitanti, nonché alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- d) dovranno essere considerati, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possano derivare, sotto forma di domanda aggiuntiva, di nuovi servizi pubblici e privati;
- e) dovrà essere accertato che gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle norme di PGT, con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico – monumentale e ambientale – paesistica.

L'eventuale assenso comunale alla modifica delle destinazioni d'uso potrà essere subordinato all'assunzione, da parte dell'interessato, di particolari impegni da assumere mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Art. 57. NORME GENERALI CONCERNENTI LE DISTANZE CHE VANNO RECIPROCAMENTE RISPETTATE TRA ALLEVAMENTI DI ANIMALI ED ABITAZIONI

Per impianti zootecnici si intendono quelli aventi dimensioni eccedenti la necessità familiare e come tali riconosciuti dal Regolamento Locale d'Igiene. Il loro perimetro, al fine del computo delle distanze, comprende gli edifici destinati al ricovero degli animali, gli spazi recinti stabilmente utilizzati dagli stessi animali, nonché qualsiasi struttura utilizzata per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari.

Per tutti gli allevamenti zootecnici preesistenti e localizzati in ambiti non agricoli saranno ammessi unicamente interventi di miglioramento igienico-sanitario, escludendosi qualsiasi incremento di peso vivo allevato e qualsiasi forma di riattivazione di strutture dismesse.

Tra il perimetro delle strutture zootecniche di ampliamento, di nuovo impianto, di riattivazione, ovvero interessate da modifica della specie animale allevata, ed i terreni (edificati o meno) sui quali sia in essere (o sia dal Piano di Governo prevista) una funzione urbana comportante la presenza continuativa di persone, dovranno essere garantite le distanze minime di seguito precisate:

- 1) dal perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B e C (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed escluse la sola storica agricola non di recupero EA), in funzione delle specie animale allevate:
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 600 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 600 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri.
- 2) dagli edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extra-agricola dal PGT ai sensi del titolo III della LR 12/05) nonché dal perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), in funzione della specie animale allevata:
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 200 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 100 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 100 metri.
- 3) dalle abitazioni rurali preesistenti in ambito territoriale omogeneo E, ovvero in ambito storico agricolo non di recupero (EA):
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 50 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 25 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 25 metri.

Di contro, la costruzione, l'ampliamento ed il ripristino di edifici nei quali sia prevista la presenza continuativa di persone, ovvero la modifica di destinazione di edifici preesistenti che tale condizione venga a determinare, saranno ammessi solamente se risulteranno rispettate le distanze minime di seguito precisate:

- 1) per interventi che avvengano all'interno del perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B, e C (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed esclusi i soli ambiti storico-agricoli non di recupero EA) in funzione della specie animale allevata:
 - per suini, ovini, caprini, conigli, galline e simili: almeno 600 metri (ridotti a 300 metri per l'attuazione di previsioni urbanistiche previgenti al presente PGT);
 - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri (ridotti a 50 metri per l'attuazione di previsioni urbanistiche previgenti al presente PGT).
- 2) per interventi a carico di edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extraresidenziale dal PGT ai sensi dell'art. 1 lettera c), della LR 93/80, ovvero

che avvengano all'interno del perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), per qualsiasi specie animale allevata: almeno 100 metri.

- 3) per interventi di nuova costruzione o di riforma di edifici preesistenti in ambito agricolo (ivi compreso l'ambito storico agricolo EA), per qualsiasi specie animale: almeno 25 metri.

Le distanze di cui sopra potranno essere modificate, aumentate o diminuite, su conforme parere ASL.

In merito agli interventi a destinazione residenziale nell'ambito storico-agricolo EA (ad eccezione dell'abitazione del titolare o dei dipendenti dell'allevamento) l'ASL ritiene opportuno subordinare il recupero o la nuova costruzione residenziale alla dismissione dell'allevamento ammesso e fissare una distanza minima non inferiore a metri 50 esclusivamente da allevamenti bovini di terzi. Per tutti gli altri allevamenti si ritiene opportuno fissare una distanza non inferiore a 300 metri ulteriormente riducibili previo parere conforme dell'ASL stessa.

Le distanze di cui sopra si riferiscono anche a presenze urbane o zootecniche collocate al di fuori dei confini comunali.

Art. 58. NORME GENERALI A TUTELA ACUSTICA DEL TERRITORIO

In sede di attuazione del presente Piano di Governo dovranno risultare soddisfatte le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico, intendendo come tale l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno in misura tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi da parte di persone o di animali.

Documentazione di previsione di impatto acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal primo comma dell'art. 8 della L 447/95, i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

Nell'ambito della procedura di cui sopra, ovvero nel rispetto di quanto indicato dal secondo comma dell'art. 8 della L 447/95, anche in allegato alla richiesta di approvazione di Piani Attuativi, ovvero di rilascio dei Permessi di Costruire, oppure in allegato alle Denunce di Inizio Attività, oppure ancora in caso di richiesta di Licenze d'Uso ovvero di Nulla-Osta per nuove attività produttive, è fatto obbligo ai promotori delle iniziative di produrre una documentazione di previsione di impatto acustico nel caso di realizzazione o di modifica sostanziale delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D Lgs 30 aprile 1992, n° 285 e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi,
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- g) nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive;
- h) postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

Tale documentazione di previsione dovrà essere firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e dovrà essere redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale.

Valutazione previsionale del clima acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 8 della L 447/95 è fatto obbligo, ai promotori delle iniziative, di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali.

Tale valutazione, firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale, andrà allegata alla richiesta di approvazione dei Piani Attuativi, ovvero del rilascio di Permessi di Costruire, oppure allegata alla Denuncia di Inizio Attività.

Su tale valutazione previsionale andrà acquisito il parere dell'ARPA territoriale competente.

Requisiti acustici passivi degli edifici

I requisiti acustici passivi degli edifici sono stabiliti dal DPCM 5.12.97 e, per quanto non in contrasto con il decreto stesso, dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Il rilascio delle Licenze d'uso per le nuove strutture edilizie può essere, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, subordinato alla presentazione di una relazione tecnica che dimostri il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dalle norme citate. Tale relazione è tuttavia obbligatoria nel caso di:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- nuovi insediamenti residenziali.

Art. 59. NORME GENERALI A TUTELA DEL RETICOLO IDRAULICO

Per corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idraulico si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati come tali dalle planimetrie di prescrizioni urbanistiche e affiancati da apposite fasce di rispetto.

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono, di norma, essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

Il Comune potrà, a carico di tali corsi d'acqua consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo nei casi di motivata utilità generale.

Negli ambiti indicati dalle planimetrie di prescrizioni urbanistiche, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml a partire dal punto di massima piena, ovvero dal piede verso campagna di eventuali arginature.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- a) è vietato qualsiasi tipo di edificazione, anche nel sottosuolo: saranno di norma consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi praticabili solo da pedoni, cicli, motocicli e mezzi d'opera;
- b) sono vietati manufatti artificiali, ad eccezione di quelli attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- c) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabile il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde;
- d) le eventuali recinzioni saranno ammesse solo dove ne venga dimostrata l'indispensabilità funzionale: dovranno essere di tipo leggero (reti plastificate di color verde rette da piantoni metallici o siepe vegetale) e distare almeno quattro metri dal confine.

Sono fatte salve le diverse disposizioni che il Consiglio Comunale, a seguito di apposito studio, dovesse deliberare a tutela dello stesso Reticolo Idrico Minore, nonché le più restrittive disposizioni direttamente derivanti da leggi o decreti, nonché da Enti Superiori specificatamente competenti.

Art. 60. NORME GENERALI A TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno risultare conformi a quanto consentito dallo Studio Geologico del Territorio Comunale, redatto a supporto della presente Variante Generale ed approvato dal Consiglio Comunale con contestuale deliberazione.

Sono ovviamente fatte salve tutte le più dettagliate e più restrittive disposizioni contenute nel presente Piano di Governo e nei relativi Piani Attuativi.

Art. 61. TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale ed ecologica del territorio.

Ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica deve prevedere la separazione delle acque nere dalle acque bianche e rispettare le prescrizioni di seguito elencate.

Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento deve prevedere il collettamento alla rete fognaria comunale, ove tecnicamente ed economicamente attuabile, e l'invio dei reflui al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema di collettamento e di depurazione medesimi, che, nel caso non risultino idonei, dovranno essere opportunamente adeguati.

Nel caso che il collettamento a pubblica fognatura e l'invio al sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale non sia tecnicamente o economicamente fattibile, dovranno essere previsti idonei sistemi di trattamento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (allegato 17 della Relazione Generale). È comunque vietato scaricare acque nere non trattate.

Le acque bianche dovranno essere smaltite localmente, attraverso dispersione su suolo oppure scarico in corpo idrico superficiale. Per lo smaltimento in corpi idrici superficiali dovranno essere previsti adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche (con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso) da dimensionare in funzione ad uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (Appendice G delle relative NTA). A tal fine, in assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono comunque, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.

In particolare in corrispondenza di zone produttive, dovranno essere previsti adeguati sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate e sistemi di trattamento delle acque di dilavazione. Al proposito è vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica in fase progettuale dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di recupero delle acque pluviali provenienti dalle coperture degli edifici da impiegare per usi compatibili (quali irrigazione aree verdi, lavaggio mezzi e aree esterne).

Art. 62. INCENTIVAZIONE DEL COMPOSTAGGIO DOMESTICO

Il Piano di Governo del Territorio persegue il contenimento della produzione dei rifiuti e di materiali di scarto, privilegiandone il contenimento della produzione, il recupero e la raccolta in modo differenziato.

In particolare, il Regolamento Edilizio dovrà definire le condizioni e le modalità per garantire in presenza di nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche una adeguata disponibilità di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e adeguati sistemi di incentivazione del compostaggio domestico dei rifiuti urbani, eventualmente anche attraverso sgravi fiscali ed economici.

**TITOLO VIII – NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE STRATEGICA
AMBIENTALE, NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 63.CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite nell'allegato 4.B del Rapporto Ambientale della VAS i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo le modalità di attuazione.

Art. 64.MONITORAGGIO DEL PIANO

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.

Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- a) monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- b) monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della VAS, dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.

Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non provenienti devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

Art. 65. CRITERI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PGT

I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro Varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di Assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs. n° 4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n° 8-351/2007) e DGR n° 8-6420/2007).

La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di Assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua Variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.

Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua Variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:

- a) aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
- b) valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della Variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
- c) valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generali;
- d) valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla Variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi definire le misure di mitigazioni e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso.

La valutazione di Incidenza per un nuovo Documento di Piano o sua variante deve almeno affrontare le seguenti tematiche:

- a) descrizione dei siti interessati o potenzialmente interessati dalle politiche/azioni del piano o di sua variante;
- b) descrizione degli interventi di trasformazione previsti;
- c) analisi di incidenza, con l'individuazione degli impatti attesi, diretti ed indiretti, sui siti e sulle specie presenti, della loro entità e delle variabili ambientali maggiormente impattate, con particolare riferimento alle componenti biotiche e abiotiche e alle connessioni ecologiche;
- d) individuazione di misure di mitigazione e/o di compensazione che dovranno accompagnare l'attuazione degli interventi previsti;

Art. 66. GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Sono soggetti a Giudizio di Impatto Paesistico tutti i progetti che, in qualche misura, alterino l'aspetto esteriore dei luoghi e delle costruzioni:

In particolare sono soggetti a tale procedura:

- i progetti di recupero abitativo dei sottotetti (art. 64, comma 8, LR 10/05);
- i progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa regionale vigente (vedi ad es., gli interventi consentiti dalla LR 13/09, cosiddetta “piano casa”).

Un modello utile per consentire tale giudizio è allegato sub “B” alla presente

normativa. Tale modello va compilato secondo le istruzioni contenute nello stesso, precisando il grado di incidenza del progetto e la classe di sensibilità del sito. Quest'ultima, qualora differente dalle indicazioni contenute nell'apposita tavola di PGT, dovrà essere adeguatamente motivata.

Verranno esonerati dal Giudizio di Impatto Paesistico gli interventi sotto la soglia di rilevanza (somma inferiore a 5 della classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto).

Le presenti indicazioni vanno utilizzate integrate con le informazioni, gli indirizzi e le disposizioni normative di diretta fonte regionale.

Art. 67. NORME TRANSITORIE

A far tempo dalla data di adozione consiliare del progetto di Piano di Governo del Territorio, nelle more della sua approvazione definitiva, le relative previsioni saranno salvaguardate nei termini e nei tempi stabiliti per legge.

Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni della presente Variante Generale al Vigente Piano di Governo e che risultassero presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte solamente se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Art. 68. RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche o in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme, di legge statali o regionali contenenti diverse prescrizioni, qualora dichiarate immediatamente prevalenti su contrastanti prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Dal giorno di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardino la stessa materia e risultino con esse compatibili.

Allegato “A”

Comune di Olmeneta

ELENCO DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE MONUMENTALE

Immobili di interesse monumentale:

- Chiesa parrocchiale dedicata a San Giovanni Battista;
- Chiesetta di Santa Maria ad Nemus;
- Villa Manna Roncadelli;
- Resti dell’oratorio romanico di San Martino delle Ferrate nella cascina omonima;
- Cimitero Comunale.

N.B. Il presente elenco ha solo valore indicativo e non esclude che nel territorio possano riscontrarsi altri edifici soggetti a vincoli di tutela stabiliti dalla legge.

Allegato “B”

Comune di Olmeneta
Provincia di Cremona

UFFICIO TECNICO

26010 Olmeneta – Via Dante, n. 3 – Tel. 0372/924121 – fax. 0372/924349–

ESAME DELL’IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Intervento di:

- Recupero sottotetto
- Nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante
- Altro (specificare)

Tipologia pratica edilizia:

- D.I.A.
- Permesso di costruire
- Sanatoria

Da realizzarsi in vian., foglio,
mappale, su terreno classificato dal **Piano di Governo del Territorio**
Vigente in ambito

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto.....

Impatto paesistico.....

.....

La proprietà

.....

Il progettista

.....

1) Spazio riservato all'ufficio

Riferimento pratica edilizia n°

Accettazione:

- Inviare agli esperti in materia ambientale
originaria)
- NON inviare agli esperti in materia ambientale
già esaminata)
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico

VARIANTE (unire pratica

RIESAME (unire pratica

(ii) Data

Firma.....

Riesame del giudizio di impatto paesistico:

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto

Impatto paesistico

- Inviare agli esperti in materia ambientale

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico – strutturale;
- vedutistico;
- simbolico;

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

Nota bene: nel caso che l'analisi operata dal progettista porti a determinare una classe di sensibilità del sito inferiore a quella indicata dalla apposita tavola di PGT, alla scheda andrà unita una relazione che giustifichi con adeguate argomentazioni la difformità.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, **evidentemente**, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica;
 - incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
 - incidenza visiva;
 - incidenza simbolica.
-

Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di Valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
<p>1. Morfol ogico/ Strutturale</p>	<p>• APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde; - di interesse storico-artistico e/o agrario centri e nuclei storici (zone A1), monumenti, chiese e cappelle, ville storiche (Av1-2-3), ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazioni ferroviarie. <p>• APPARTENENZA / VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</p> <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - zone con maglia urbana definita; 	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - l'area o l'edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...); - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni "d'autore", edifici minori, ecc...) 		
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale <ul style="list-style-type: none"> - il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico - ambientale <ul style="list-style-type: none"> - il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico - ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola, valliva o montana); • Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza <ul style="list-style-type: none"> - adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale <ul style="list-style-type: none"> - luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici); - luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...)		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1°, ma è determinata da ulteriori analisi esplicate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di Valutazione	Rapporto contesto / progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e strutturale	<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO: 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	il progetto comporta modifiche:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- degli ingombri volumetrici paesistici;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;		
	- dei prospetti, dei rapporti pieni / vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- dell'articolazione dei volumi;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• ADOZIONE DI TIPOLOGIE			

	<p>COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</p> <p>il progetto prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali; utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe; 		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di Valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Sensibilità del sito determinata in calce alla precedente tabella 1B :

Incidenza del progetto determinata in calce alla precedente tabella 2B :

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti (da compilare a cura del progettista)

sensibilità del sito x incidenza del progetto = Impatto paesistico dei progetti					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da **16** a **25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.

Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione per il paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, consultabili sul sito www.regione.lombardia.it.

Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame dell'impatto paesistico (debitamente compilato)

- 1) Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;
- 2) ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- 3) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
- 4) documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
- 5) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 6) prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
- 7) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- 8) profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
- 9) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 10) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 11) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 12) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi; elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
- 13) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
- 14) copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point.

N.B. La documentazione di cui ai punti 1 – 2 – e 5 è obbligatoria solo nel caso in cui il livello di impatto paesaggistico risulti sopra la soglia di rilevanza (≥ 5)
