



ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° _____ del _____

PUBBLICATO

il _____

APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA

n° _____ del _____

PUBBLICATO SUL BURL

n° _____ del _____

IL SINDACO

IL TECNICO
ESTENSORE

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° _____ DEL _____

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

Comune di

CAMPAGNOLA CREMASCA

PIANO DELLE REGOLE

Elab. n° : **PR2***

Titolo : **NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

IL TECNICO ESTENSORE : Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./fax 0373 250080



N.B. = TESTO MODIFICATO IN SEDE DI APPROVAZIONE DEFINITIVA. IL PRESENTE TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE SI DIFFERENZIA DAL PRECEDENTE PER LE PARTI IN COLORAZIONE ROSSA

INDICE

CAPITOLO I - PREMESSA	6
ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	6
<u>CAPITOLO II - LE NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI</u>	8
ART. 2 - PIANO DELLE REGOLE	8
ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	9
ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI P.G.T., OVVERO TRA P.G.T. ED ALTRI ATTI AMMINISTRATIVI. DISTANZE DA ALLEVAMENTI	13
ART. 5 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	13
ART. 6 - AMBITI DI RECUPERO	14
ART. 7 - PIANI ATTUATIVI	14
ART. 8 - ABITANTI TEORICI E PESO INSEDIATIVO NEI PIANI ATTUATIVI	17
ART. 9 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE	17
ART. 10 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE	18
ART. 11 - STANDARD QUALITATIVO	18
ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO - DEFINIZIONI E CATEGORIE	19
ART. 13 - RAPPORTI TRA LE FUNZIONI	22
ART. 14 - STANDARD MINIMI DOVUTI	23
ART. 15 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	24
15.1 Sc = superficie coperta	24
15.2 S _{lp} = superficie lorda di pavimento	24
15.3 V = volume degli edifici	26
15.4 S _t = superficie territoriale	26
15.5 I _t = indice di fabbricabilità territoriale.....	26
15.6 S _f = superficie fondiaria	26
15.7 I _f = indice di fabbricabilità fondiaria.....	26
15.8 I _{ut} = indice di utilizzazione territoriale.....	27
15.9 I _{uf} = indice di utilizzazione fondiaria.....	27
15.10 R _c = rapporto di copertura.....	27

15.11	Sd = superficie drenante	27
ART. 16	- DISTANZE Ed ALTEZZE	27
16.1	Np = numero dei piani fuori terra	27
16.2	H = altezza	27
16.3	D = distanza	28
16.3.1	Df = distanza da parete finestrata	28
16.3.2	De = distanza edifici	28
16.3.3	Dc = distanza dal confine	28
16.3.4	Ds = distanza dalla strada	28
ART. 17	- AREE DI PERTINENZA	30
ART. 18	- COMPENSAZIONE URBANISTICA	31
ART. 19	- PEREQUAZIONE URBANISTICA	32
ART. 20	- INCENTIVAZIONE URBANISTICA	32

CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E FATTISPECIE

	<u>GIURIDICHE</u>	34
ART. 21	- MANUTENZIONE ORDINARIA	34
ART. 22	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA	35
ART. 23	- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	36
ART. 24	- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	38
ART. 25	- NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO	39
ART. 26	- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	40
ART. 27	- DEMOLIZIONE	40
ART. 28	- PERTINENZE ED OPERE MINORI	40
ART. 29	- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	40
ART. 30	- RECUPERO DEL SOTTOTETTO	40
ART. 31	- VARIANTI ESSENZIALI	40
	<u>CAPITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI</u>	45
ART. 32	- DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI - OSSERVANZA DEI VINCOLI	45
ART. 33	- AMBITO A1 "NUCLEO STORICO"	46

33.1	Generalità :	46
33.2	Destinazioni d'uso escluse :	47
33.3	Norme morfologiche :	47
33.4	Indici urbanistici ed edilizi :	49
33.5	Modalità di intervento :	50
33.6	Attuazione degli interventi :	50
ART. 34	- AMBITO A2 : EDIFICI STORICI A DESTINAZIONE AGRICOLA ED EXTRAGRICOLA (CASCINE STORICHE) *	52
34.1	Generalità :	52
34.2	Destinazioni d'uso escluse :	52
34.3	Norme morfotipologiche :	52
34.4	Indici urbanistici ed edilizi :	52
34.5	Modalità d'intervento :	52
34.6	Attuazione dell'intervento :	53
ART. 35	- AMBITO AV "AREE A VERDE INEDIFICABILE DI RISPETTO AL NUCLEO STORICO"	54
ART. 36	- AMBITO B1 "ESPANSIONI ORIGINARIE"	55
36.1	Generalità :	55
36.2	Destinazioni d'uso escluse :	55
36.3	Indici edilizi ed urbanistici – modalità di intervento :	55
ART. 37	- AMBITO B2 "LOTTIZZAZIONI RECENTI"	56
37.1	Generalità e destinazioni d'uso escluse :	56
37.2	Indici edilizi ed urbanistici – modalità di intervento :	56
ART. 38	- AMBITO C "PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI VALIDITA' "	57
38.1	Generalità :	57
38.2	Destinazioni d'uso escluse :	57
38.3	Indici urbanistici :	57
38.4	Norme morfotipologiche :	58
38.5	Modalità d'intervento :	58
38.6	Attuazione degli interventi :	58
ART. 39	- AMBITO D "AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI" ...	58
39.1	Generalità e destinazione d'uso	58
39.2	Indici edilizi ed urbanistici - modalità di intervento	59
ART. 40	- AMBITO E1 "AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE"	59
40.1	Generalità e destinazioni d'uso escluse :	59
40.2	Indici edilizi ed urbanistici - modalità di intervento :	60

<i>ART. 41 - AMBITO E2 "AMBITO AGRICOLO LOCALE DI RISPETTO E DI TUTELA PANORAMICA"</i>	62
41.1 Generalità e destinazione d'uso :	62
41.2 Indici edilizi ed urbanistici - modalità d'intervento :	62
<i>ART. 42 - AMBITO F "SERVIZI"</i>	63
<i>ART. 43 - AMBITO di trasformazione urbanistica (a.t.u.)</i>	64
43.1 Generalità :	64
43.2 Destinazioni d'uso escluse :	64
43.3 Norme morfotipologiche :	64
43.4 Modalità d'intervento :	64
<u>CAPITOLO V - ZONE DI RISPETTO</u>	65
<i>ART. 44 - RISPETTO IDRAULICO</i>	65
<i>ART. 45 - FILARI ARBOREI DA TUTELARE</i>	67
<i>ART. 46 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE</i>	67
<i>ART. 47 - ZONA DI RISPETTO STRADE PROVINCIALI</i>	67
<i>ART. 48 - ZONE AGRICOLE LOCALI DI RISPETTO E DI TUTELA PANORAMICA</i>	67
<i>ART. 49 - VINCOLI MONUMENTALI</i>	67
<i>ART. 50 - ZONA DI RISPETTO POZZI</i>	67
<i>ART. 51 - SCARPATE MORFOLOGICHE</i>	69
<i>ART. 52 - ZONE D'ACQUA</i>	69
<u>CAPITOLO VI - NORME PARTICOLARI</u>	70
<i>ART. 53 - RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI</i>	70
<i>ART. 54 - RECINZIONI</i>	70
<i>ART. 55 - PERGOLATI</i>	71
<i>ART. 56 - NORME VIABILISTICHE</i>	72
<i>ART. 57 - DISTANZE DI RISPETTO DA METANODOTTI</i>	73
<i>ART. 58 - EDIFICI PERICOLANTI</i>	74
<i>ART. 59 - NUOVE STAZIONI DI CARBURANTE</i>	74
<i>ART. 60 - DEROGHE</i>	75

ART. 61 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE	75
ART. 62 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE	76
ART. 63 - CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO PER DEHORS	76
ART. 64 - COSTRUZIONI ESISTENTI E CONDONI	77
ART. 65 - Accesso carrabile	77
ART. 66 - parcheggi pertinenziali	78
ART. 67 - ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE	79
ART. 68 - SERRE PER ATTIVITA' AGRICOLE	80
ART. 69 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI, IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	81
ART. 70 - REGOLAMENTI COMUNALI	82
ART. 71 - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	82
ART. 72 - RICHIAMI LEGISLATIVI ED ADEGUAMENTI NORMATIVI	82
<u>ALLEGATI:</u>	83
 Allegato A – Abaco delle Colorazioni	
 Allegato B – Norme di Natura Geologica e Geotecnica	

CAPITOLO I - PREMESSA

ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Secondo la nuova normativa regionale, ovvero per la L.R.12/05 e varie successive modifiche ed integrazioni il nuovo strumento urbanistico per la gestione del territorio comunale è il Piano di Governo del Territorio.

Questo si articola in tre parti :

- 1- il Documento di Piano
- 2- il Piano dei Servizi
- 3- il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è il documento base per normare l'attività edilizia all'interno del territorio comunale.

Il Piano delle Regole definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili assoggettati a tutela, le aree o gli edifici a rischio di compromissione o degrado, le regole definite dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ed infine individua:

- a) aree destinate all'agricoltura;
- b) aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- c) aree non soggette a trasformazione urbanistica.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, vengono individuati i nuclei di antica formazione, per i quali in caso di interventi integrativi o sostitutivi devono essere stabilite delle modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

Per questo devono essere rispettati i seguenti parametri :

1. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
2. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
3. rapporti di copertura esistenti e previsti;
4. altezze massime e minime;
5. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità di reticolo idrografico superficiale;
6. destinazioni d'uso non ammissibili;
7. interventi di integrazione paesaggistica;
8. requisiti qualitativi degli interventi previsti;

9. requisiti di efficienza energetica.

Per quello che riguarda le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e salvaguardia, recepisce i piani di indirizzo forestale, individua gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo, dettandone le normative d'uso di concerto anche con i criteri impartiti dal P.T.C.P. di Cremona.

Per quello che riguarda le aree di valore paesaggistico ambientale detta regole di salvaguardia in linea con gli obiettivi del piano territoriale regionale, e di quelli del P.T.C.P.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti dettandone la disciplina d'uso e ammette interventi per servizi pubblici, prevedendo anche eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali.

Le indicazioni del piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli.

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

CAPITOLO II - LE NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI

ART. 2 - PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione, è necessario il rilascio di un Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio attività debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente piano.

Per gli immobili di valore storico o artistico sottoposti a vincoli contemplati dal D.L. 42/2004 e per quelli riconosciuti quali bellezze naturali, è sempre fatta salva rispettivamente, la competenza della Soprintendenza ai beni culturali e della Regione attraverso il servizio beni ambientali.

Per le opere statali e per quelle da eseguirsi su terreni demaniali, si richiama espressamente la normativa vigente in materia.

Il Piano delle Regole, si compone dei seguenti documenti:

- PR1 Relazione di sintesi
- PR2 Norme tecniche di attuazione
- PR3 Legenda generale degli elaborati di disciplina degli ambiti del territorio
- PR4/a Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Territorio Comunale
- PR4/b Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Centro Abitato
- PR5/a Sistema dei vincoli ambientali e dei vincoli tecnologici – Territorio Comunale
- PR5/b Sistema dei vincoli ambientali e dei vincoli tecnologici – Centro Abitato
- PR6 Prescrizione attuativa nuclei storici

A parte la relazione che ha natura esplicativa, tutti gli altri documenti hanno contenuto normativo.

Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole :

- Le indicazioni normative dello Studio Geologico.
- Il Piano del Reticolo Idrico Minore, quando sarà redatto.
- Lo strumento Urbanistico Disciplinante la Classificazione Acustica del Territorio Comunale, già approvato con atto amministrativo precedente.

ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.G.T. si attuerà e si coordinerà con :

- Strumenti attuativi;
- Piani e Programmi di settore;
- Regolamento Edilizio.

Tra i primi si elencano :

- A) Piani Particolareggiati;
- B) Piani di Recupero;
- C) Piani per l'edilizia economica e popolare;
- D) Piani di Lottizzazione;
- E) Piani degli insediamenti produttivi;
- F) Programmi Integrati di Intervento;
- G) Permessi di Costruire convenzionati;
- H) Permessi di Costruire;
- I) Denuncia di inizio attività.

Più in dettaglio :

A) Piani Particolareggiati (P.P.)

Il P.P. può essere redatto per limitate parti del territorio disponendo, per queste, sistemazioni di dettaglio aventi propria individualità e normativa sempre nel rispetto delle direttive del P.G.T.

Ogni P.P. deve essere accompagnato da una relazione tecnica che evidenzi le motivazioni che hanno indotto il Comune alla redazione di tale strumento, la gradualità con la quale gli interventi saranno effettuati e i mezzi finanziari con i quali farvi fronte.

B) Piani di Recupero (P.d.R.)

I Piani di Recupero sono da considerarsi il principale piano attuativo degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il Piano di Recupero disciplina il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuate nella cartografia del P.G.T. come Ambito “Nucleo Storici” ed Ambiti “Edifici storici a destinazione agricola ed extragricola (cascine storiche)”. Il Piano di Recupero disciplina inoltre l'intervento su edifici o complessi dismessi in qualunque parte del territorio

Comunale. L'individuazione di un'area come Nucleo storico equivale all'individuazione della stessa come "Zona di Recupero" ai sensi della Legge 457/78.

Tale individuazione è fatta dal Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L. 457/78.

Il Piano di Recupero può essere attuato dal Comune, o da proprietari singoli o riuniti in Consorzio ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

Tale individuazione è fatta dal Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L. 457/78.

Il piano di recupero può essere attuato dal Comune, o da proprietari singoli o riuniti in Consorzio ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

C) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rappresenta lo strumento urbanistico per eccellenza di localizzazione e disciplina della realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Come normativa si richiamano le leggi n. 167/1962, 865/71 e 247/1974 oltre ai provvedimenti normativi assunti dalla Regione al fine di sviluppare e armonizzare l'utilizzo di tale strumentazione attuativa.

Il carattere essenziale del P.E.E.P. è quello di assicurare al Comune la disponibilità di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica e ciò all'interno delle scelte generali urbanistiche programmate.

Il P.E.E.P. è uno strumento di politica abitativa e di disciplina urbanistica ed edilizia del territorio.

D) Piani di Lottizzazione (P.L.)

La lottizzazione fisica o sostanziale consiste non nel mero frazionamento dei terreni, ma nell'utilizzazione del suolo a scopo edilizio in previsione della realizzazione di una pluralità di edifici residenziali o turistici o produttivi e comporta conseguentemente la predisposizione delle opere di urbanizzazione idonee e sufficienti a dar vita ad un nuovo ed ordinato insediamento edilizio dotato delle necessarie infrastrutture.

L'art. 28 della Legge Urbanistica integrata impone la stipulazione di una convenzione, da trascriversi per atto pubblico a cura e spesa dei lottizzanti.

I Piani di Lottizzazione d'Iniziativa Pubblica saranno posti in essere quando è accertata l'inerzia dei proprietari ai sensi dell'art. 28 Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e saranno adottati e approvati con la procedura di cui alla Legge Regionale n. 12/2005.

E) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

L'art. 27 della Legge 865/71 prevede che i Comuni possano formare un piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi.

I P.I.P. sono strumenti attuativi la cui disciplina è simile a quella prevista per i P.E.E.P. ed hanno la finalità di individuare e predisporre aree per sviluppare gli insediamenti produttivi.

La funzione del P.I.P. è quella di stimolare l'espansione delle iniziative produttive nel territorio comunale anche con contributi pubblici e con interventi mirati al riequilibrio del sistema industriale, nonché per orientare le localizzazioni urbanistiche.

F) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono promossi al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi :

- 1) previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;
- 2) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

I Programmi Integrati di Intervento possono prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

G) Permessi di Costruire Convenzionati

Quando risulti necessario un aumento significativo di aree a standard di servizio (conseguente ad un cambio di destinazione funzionale oppure ad un recupero di nucleo storico) in ambito soggetto a Piano Attuativo o meno, e tali aree vengano reperite o totalmente monetizzate, il Permesso di Costruire Convenzionato può sostituire il Piano Attuativo, rendendo più veloce la procedura di autorizzazione. Il permesso sarà subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale ed alla stipula di un'apposita Convenzione che dovrà riportare : a) l'assetto planivolumetrico; b) i parametri urbanistici complessivi e l'entità degli interventi previsti; c) le norme e i tempi per l'esecuzione; d) le garanzie finanziarie; e) la quantificazione della monetizzazione da corrispondere. Solo qualora l'adeguamento di Standard a Servizi sia inferiore a 80 mq e tale Standard venga monetizzato, tale avvallimento può essere ricompreso nella

procedura di Permesso di Costruire. In altri casi il servizio competente può valutare la possibilità di accoglimento di un Atto Unilaterale d'Obbligo, salvo le competenze della Giunta Comunale.

H) Permessi di Costruire di cui all'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

I) Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 41 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire o D.I.A..

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere.

Inoltre il P.G.T si coordinerà con i Piani di Settore.

Tra i Piani di Settore di iniziativa dell'autorità comunale si citano :

- Regolamento Edilizio;
- Programmi Opere Pubbliche;
- Piano di Zonizzazione Acustica;
- Piano del Colore;
- Piano per il Censimento e la Gestione del Reticolo Idrico (RIM);
- Piano Comunale di Protezione Civile e di Emergenza;
- Piano e Regolamento della Rete di Vendita;
- Piano di Illuminazione (ex L.R. 17/2000).
- Piano del Traffico e della Mobilità (non obbligatorio per Campagnola Cremasca)

ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI P.G.T., OVVERO TRA P.G.T. ED ALTRI ATTI AMMINISTRATIVI. *DISTANZE DA ALLEVAMENTI*

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del P.G.T., prevalgono gli elaborati prescrittivi e – tra questi – gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Ove sussista contrasto tra il regolamento edilizio e il P.G.T., prevalgono le descrizioni e le prescrizioni di quest'ultimo.

Dalla data di approvazione del P.G.T. 2009 tutte le norme contenute in regolamenti comunali, in Deliberazioni del Consiglio Comunale o in eventuali strumenti di programmazione, che siano in contrasto con le presenti norme o con le prescrizioni contenute negli elaborati grafici, sono da ritenersi abrogati.

Le norme di cui al vigente Regolamento d'Igiene, se più restrittive sono sempre prevalenti sulle previsioni del P.G.T..

Le norme inerenti le distanze da allevamenti di bestiame hanno rilevanza igienico sanitaria e pertanto sono disciplinate dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

Tali distanze hanno valore di reciprocità nel senso che, le verifiche tra impianti zootecnici e gli usi del suolo localizzati all'interno del Comune ed in quelli adiacenti, vanno condotte sia nel caso di iniziativa su area agricola che nel caso di iniziativa edificatoria su area a destinazione non agricola.

Salvo modifiche, risulta vigente quanto normato nel Regolamento A.S.L. di cui alla Delibera del Direttore Generale n. 192 del 10/07/2002 “ Modifica al Titolo III” – Capitoli 10 e 14 e Titolo IV e Capitoli 1,2,5,6 e 8 ”.

A titolo riassuntivo si riporta quanto previsto dal Regolamento in merito alle distanze da allevamenti, rimandando comunque allo stesso per un maggiore approfondimento :

A) BOVINI – BUFALINI – EQUINI – OVI-CAPRINI – STRUZZI Distanza minima : 200 ml

B) SUINI – AVI-CUNICOLI – CANILI Distanza minima : 600 ml

ART. 5 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.G.T., per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in ambiti regolati dalle norme del Capitolo III delle presenti Norme Tecniche anche con riferimento alla pianificazione sovracomunale.

ART. 6 - AMBITI DI RECUPERO

Il P.G.T. stante la particolare definizione della parte relativa la zona storica e la possibilità di procedere in opzione libera tra interventi edilizi diretti e interventi mediante piani attuativi, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, prevede solo alcuni casi specifici di individuazione del perimetro delle zone di recupero. Queste sono ricomprese esclusivamente nell'Ambito A1 ed A2.

Sono previste anche zone di recupero ambientale per la tutela e la valorizzazione degli ambiti naturali.

ART. 7 - PIANI ATTUATIVI

- a) Nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio è individuato, con apposita simbologia grafica, il perimetro continuo obbligatorio degli ambiti entro i quali è prevista la approvazione di un piano urbanistico attuativo, stante la facoltà di cui al precedente art.6.
- b) Sempre nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio e nelle presenti norme, è indicato per ogni ambito il tipo di piano urbanistico attuativo ed eventuali modalità specifiche d'intervento.
- c) In sede di formazione dei piani urbanistici attuativi le aree a standard comprese nel loro interno possono, nell'ambito del singolo piano, venire diversamente dislocate rispetto alle indicazioni delle tavole di azionamento, purché vengano mantenute le caratteristiche di fruibilità e di connessione con il sistema complessivo degli standard e l'entità quantitativa.
- d) Ogni Piano Attuativo, in relazione all'insediamento previsto, deve garantire obbligatoriamente la cessione gratuita al Comune delle aree standard in misura non inferiore alle dotazioni stabilite all'art. 9 della L.R. 12/2005, così come recepito nel Piano dei Servizi.
- e) Nel caso in cui sulle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio, per un determinato piano attuativo, non venga individuata, all'interno del suo perimetro, nessuna area standard, il Comune può richiedere la cessione gratuita della dotazione di cui al precedente punto d) all'interno del perimetro del piano attuativo o acconsentire alla cessione gratuita della stessa all'esterno del piano attuativo, ma comunque su area

indicata come area a servizi, o richiedere in surroga alla cessione gratuita delle aree la loro monetizzazione, commisurata alla dotazione obbligatoria sopra richiamata.

- f) Nel caso in cui sulle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio, per un determinato piano attuativo, sia individuata, all'interno del suo perimetro, un'area standard che secondo quanto riportato dalle tavole del dimensionamento è di entità inferiore alla dotazione obbligatoria di cui al precedente punto d), l'area individuata deve essere obbligatoriamente ceduta gratuitamente; per la parte rimanente della dotazione obbligatoria si applica quanto stabilito al punto e).
- g) Ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, le aree per urbanizzazione primaria non sono monetizzabili. Nei Piani Attuativi di Iniziativa Privata (P.L., P.d.R., ecc....) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento all'interno o nelle immediate adiacenze del Piano stesso, devono essere di norma eseguite dai soggetti attuatori. L'Amministrazione Comunale può eseguire direttamente totalmente o parzialmente tali opere, previo versamento, da parte dei lottizzanti o attuatori, del corrispettivo stabilito da apposita delibera consiliare, ovvero previo impegno da parte degli stessi a versare le somme necessarie.
- h) Il Piano Attuativo costituisce comparto, all'interno del quale debbono essere proporzionalmente distribuiti fra i lottizzanti oneri e vantaggi conseguenti l'approvazione del piano stesso, secondo criteri di perequazione e compensazione urbanistica fissati nel Documento di Piano.
- i) L'autorizzazione del Piano Attuativo è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una Convenzione, in forma pubblica, riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri. La Convenzione in particolare deve riportare e richiamare :
- l'assetto planivolumetrico generale;
 - i parametri urbanistici complessivi, l'entità degli interventi edilizi previsti, gli indici fondiari massimi;
 - l'esecuzione a cura e spesa dell'attuatore del Piano Attuativo delle opere di urbanizzazione primaria, e se richiesta la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
 - la cessione gratuita al Comune delle aree per l'urbanizzazione secondaria o la loro monetizzazione secondo quanto stabilito ai precedenti punti;

- le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilita dalla L.R. 12 /2005 art.9;
- le modalità e i tempi per l'esecuzione e i termini di ultimazione degli interventi previsti;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione e le sanzioni o le penali in caso di inadempimento;
- nel caso il Piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, secondo criteri di perequazione e compensazione urbanistica tra tutti i comproprietari;
- le caratteristiche di edilizia bioclimatica e metodi di risparmio energetico, eventualmente previsti nel piano attuativo, meritevoli di una disciplina di incentivazione urbanistica prevista dall'art.11 L.R. 12/2005;
- quant'altro eventualmente richiesto nel Documento di Piano in termini di previsioni urbanistiche (standard di qualità, compensazione ecologica) nell'area di trasformazione interessata;
- ai rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati all'interno del piano attuativo, finalizzate a garantire l'uso pubblico;
- alle modalità d'esecuzione di eventuali interventi di bonifica ambientale.

Ciascuna Convenzione deve prevedere che i soggetti attuatori si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilità degli stessi soggetti nei confronti del Comune.

- j) Ogni Piano Attuativo escluso il P.d.R, se non necessario, può facoltativamente definire in modo unitario i caratteri che avranno le recinzioni;
- k) Fermo restando quanto stabilito dall'art. 2 della L.R. 23/97 non è consentito, in sede di esecuzione, superare l'indice fondiario massimo assegnato dal Piano Attuativo;
- l) I nuovi Piani Attuativi proposti in zona ineditata dovranno essere correlati da studio geologico dimostrante la fattibilità degli interventi dal punto di vista geotecnico e le caratteristiche del terreno.

ART. 8 - ABITANTI TEORICI E PESO INSEDIATIVO NEI PIANI ATTUATIVI

La pianificazione degli strumenti attuativi comporta la valutazione degli abitanti teorici e del peso insediativo secondo i seguenti criteri prescrittivi :

- Nel caso di destinazioni residenziali :
il numero degli abitanti teorici è determinato dividendo il volume per 150 mc./ab.. Il valore così ottenuto è alla base del calcolo del fabbisogno di standard a servizi.

- Nel caso delle altre destinazioni :
l'entità della S.l.p. così come disciplinata all'articolo 15 è alla base del calcolo del peso insediativo e quindi degli standard a servizi minimi dovuti di cui all'articolo 14.

ART. 9 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Per urbanizzazione primaria si intende quell'insieme di aree, opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un terreno. In particolare sono opere di urbanizzazione primaria :

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori quali marciapiedi, aiuole e banchine spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo la segnaletica verticale e orizzontale;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati;
- c) le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie (caditoie pozzetti ecc.);
- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile complete di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas, complete di opere accessorie;
- f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, completa di opere accessorie;
- g) l'impianto di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completo di opere accessorie;
- h) la rete telefonica, completa di opere accessorie;
- i) le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, le alberature stradali ed i relativi spazi.

Sono da ritenersi come facenti parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria tutte quelle opere, anche se uniche ed irripetibili quali, ad esempio, un tronco di viabilità principale o un collettore fognario, che servano a collegare una rete stradale o tecnologica con la preesistente armatura urbana dei servizi, ovvero le opere singolari che servono 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 fognature ecc.....

Nel dimensionamento e nella realizzazione delle varie opere andranno rispettate le disposizioni legislative esistenti in materia.

ART. 10 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile e collettiva degli insediamenti. In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria :

- a) gli edifici per l'istruzione di base (asili – nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali e religiose;
- c) i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- d) i parcheggi pubblici al servizio dell'abitato.

In sede di approvazione dei piani attuativi il calcolo dello Standard a Servizi avverrà considerando 18 mq per ogni abitante insediabile, mentre per le altre destinazioni valgono i parametri di cui all'art. 14.

ART. 11 - STANDARD QUALITATIVO

Lo "Standard Qualitativo", che può declinarsi anche in "Compensazione Ecologica" è da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard prevista dalla legge, finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L'entità dello standard qualitativo sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche ed all'entità del Piano Attuativo e dovrà essere definita con l'Amministrazione Comunale.

Lo Standard Qualitativo può essere trasferito all'Amministrazione Comunale attraverso :

- la realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal P.G.T e dal Piano dei Servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in euro/mq;
- la cessione di edifici esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;
- la realizzazione e la cessione di alloggi all'Amministrazione Comunale, oppure la cessione di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

In tutti i casi l'importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello Standard Qualitativo.

Lo standard qualitativo va reperito prioritariamente all'interno dei parametri dei Piani Attuativi riguardanti gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.) secondo gli indirizzi del Documento di Piano che qui si riportano **a titolo indicativo** :

- 0,35 per ogni mc di V (Volume) per edifici residenziali;
- 1,50 mq per ogni mq di S.l.p. (Superficie Lorda di Pavimento) per edifici o parti commerciali, terziarie e turistiche;
- 0,50 mq per ogni mq di S.l.p. (Superficie Lorda di Pavimento) per edifici o parti produttive industriali ed artigianali.

ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO – DEFINIZIONI E CATEGORIE

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso principali e tutte le altre non ammissibili. Per ciascun intervento proposto, le destinazioni consentite sono individuate - per categorie o sotto categorie – con le singole o con le relative espressioni descrittive di cui al presente articolo.

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio, ai sensi dell'articolo 2 della L.R. n. 19/1992, è da intendersi il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per detta area o edificio.

Il P.G.T. individua le seguenti categorie e sottocategorie di destinazioni, nonché le corrispondenti tipologie d'uso :

A - FUNZIONE ABITATIVA

A1 – residenza ordinaria

Gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili) e residenze collettive (alloggi per anziani o per disabili, ecc....);

A2 – residenza rurale

Le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole e zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi.

B - FUNZIONI TERZIARIE*B1 – direzionali*

Comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti quali quelle dirette alla erogazione di servizi rivolti al grande pubblico; ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari, studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; studi professionali (consulenti legali, commerciali, e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; geometri e ragionieri; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni); i centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica dei dati;

B2 – commerciali

Ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esse si articolano in :

B2.1 – esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione;

B2.2 – medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 150 mq ed inferiore a 1500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione;

B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione;

B2.4 – commercio di carburanti per veicoli, con eventuali piccole attività commerciali connesse;

B2.5 – commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti anche fissati permanentemente al suolo, ma rimovibili (chioschi).

B3 – pubblici esercizi

Per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio, inclusi alberghi, ristoranti, locande, osterie, trattorie.

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – Attività manifatturiere

Per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), delle attività logistiche e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili), e le attività di spedizione e di trasporto.

C2 - Artigiano di servizio

Comprende le attività artigianali di servizio alla persona (quali i saloni di parrucchiere; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura, i massaggiatori, le estetiste e simili); gli studi fotografici, le copisterie, i calzolai, pellicciai ecc.....

D - FUNZIONI AGRICOLE

D1 – ordinaria coltivazione del suolo

Intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione locali, vivai, ecc.....

D2 – zootecnia

Intesa come attività di allevamento di specie faunistiche, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento. Tali

attività sono frequentemente connesse a vasche di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.

D3 – attività ricettive agricole, quali gli esercizi agrituristici.

E - FUNZIONI A SERVIZI, AMMINISTRATIVE E PUBBLICHE

Secondo le indicazioni fornite nel Piano dei Servizi si articolano in :

- attrezzature generali
- attrezzature scolastiche – educative – socio-sanitarie
- attrezzature sportive
- verde pubblico
- attrezzature religiose
- cimitero e spazi connessi
- parcheggi
- edilizia residenziale
- percorsi ciclopedonali

ART. 13 - RAPPORTI TRA LE FUNZIONI

1. La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritta dalle presenti norme, utilizzando le sigle di cui al precedente articolo, deve essere fatta in caso di presentazione di istanza di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività, comunicazione con riferimento alla superficie lorda di pavimento (Slp) dell'edificio o della parte di edificio interessato e, in caso di piani urbanistici attuativi, con riferimento alla complessiva Slp da essi prevista.

2. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto a condizione di realizzare una destinazione consentita dalle norme di cui al successivo Capitolo IV.

3. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere ad esso preordinate devono essere oggetto di preventiva comunicazione al Comune nei casi di cui alla L.R. 12/2005. Nei casi in cui siano contrastanti con quanto previsto dalle presenti norme o dai piani e programmi attuativi, troverà applicazione la sanzione di cui alla L.R. 12/2005.

4. I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie come disposto dall'art. 2 della L.R. citata, sono sottoposti al regime prescritto dal vigente ordinamento per gli interventi edilizi

ad essi relativi che, di volta in volta, verranno qualificati considerando anche la loro preordinazione all'insediamento delle nuove funzioni.

5. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammissibili solo alla condizione che risultino verificate preliminarmente, in applicazione dei commi 4 e 5 della L.R. n. 1 citata, le dotazioni di aree standard a congruaggio eventuale da essi indotti, calcolati secondo i parametri minimi riportati nel successivo articolo.

6. In caso di utilizzo della denuncia di inizio attività spetta al dichiarante la verifica di cui al comma precedente e di proporre le modalità di reperimento degli standard.

7. È ad esclusivo giudizio dell'amministrazione, a mezzo di approvazione della giunta comunale, quali aree possono essere oggetto di cessione gratuita al fine di soddisfare le esigenze di dotazione indotte dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso, valutando quelle che per estensione, conformazione ed ubicazione possano realmente prospettarsi ad un'utilizzazione per attrezzature a servizi pubblici.

8. Per interventi senza piano attuativo è in linea generale sempre possibile la monetizzazione degli standard, salvo quanto di seguito precisato.

ART. 14 - STANDARD MINIMI DOVUTI

A – FUNZIONE ABITATIVA (A1): 18 mq / abitante, di cui almeno la metà a verde pubblico. Nessuno standard è dovuto per la residenza rurale (A2).

B – FUNZIONI TERZIARIE,

B1 – direzionali

50% Slp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico, per gli ambiti A e B, 75% per le restanti zone.

B2 – commerciali

B2.1 – esercizi di vicinato: 75% Slp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B2.2 – medie strutture di vendita: 150% Slp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico; è consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio di uso pubblico;

B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali: 200% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B2.4 – commercio di carburanti per veicoli: nessuno standard è dovuto;

B2.5 – commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: nessuno standard è dovuto;

B3 – pubblici esercizi: 75% Slp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico .

C – FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – attività manifatturiere: 10% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

C2 – artigianato di servizio: 50% Slp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

D – FUNZIONI AGRICOLE

D1, D2: nessuno standard è dovuto;

D3 – attività ricettive agricole: 20% Slp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

E – FUNZIONI AMMINISTRATIVE E PUBBLICHE

Per le attività del gruppo E secondo le indicazioni e gli eventuali dimensionamenti forniti nel piano dei servizi, costituiscono standard.

ART. 15 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata con i seguenti parametri ed indici urbanistici :

15.1 Sc = superficie coperta

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra o entro terra con esclusione :

- per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva: delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m. 1,20;
- per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra detto, dei silos e dei serbatoi inaccessibili di materie prime necessarie alla produzione, dei manufatti costituenti impianti di depurazione e delle pensiline con un aggetto non superiore a m. 2,50 anche se a sbalzo.

15.2 Slp = superficie lorda di pavimento

Si misura in metri quadrati (mq) ed è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati.

Non sono però computate nella SIp le superfici a parcheggio privato – box e autorimesse – a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non accedente – a seconda dell'unità di misura utilizzata per l'indice di zona – un metro quadrato ogni tre metri quadrati di SIp ovvero un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume, nonché le seguenti superfici :

- a) Nei fabbricati a destinazione residenziale (o comunque, a prevalente destinazione residenziale) :
- le superfici dei sottotetti prive di strutture fisse di accesso e realizzati con struttura portante tale da rendere impraticabili il sottotetto stesso;
 - le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore);
 - i vani ascensore ed i vani scala comuni a tutte le diverse unità, calcolati nella loro proiezione;
 - le superfici aperte su almeno tre lati e coperte da pensiline o da porticati;
 - le superfici dei balconi, delle logge e dei terrazzi;
 - le superfici a cantina, a soffitta ed in genere a servizi ed accessori per la parte non eccedente i seguenti rapporti : 50% della SIp in caso di fabbricati con uno o due piani fuori terra, 30% della SIp se con tre piani fuori terra.
- b) Nei fabbricati a destinazione produttiva (o comunque, a prevalente destinazione produttiva) :
- le superfici occupate da impianti di depurazione;
 - i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
 - le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili;
 - le superfici occupate da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati;
 - i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato, per la parte non eccedente il 10% della SIp;
 - le superfici a parcheggio privato descritte nel seguente punto c).
- c) Nei fabbricati con altra destinazione :

- le superfici di piani interrati o seminterrati destinate a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato;
- per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di SIp, le superfici di terrazze, logge e balconi;
- le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici
- i vani di collegamento fisso con le altre parti.

15.3 V = volume degli edifici

Si misura in metri cubi (mc).

Volume dato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di 3,00 m.

Solo al fine del calcolo della volumetria per l'applicazione della L. 122/89 (calcolo della superficie a parcheggio), limitatamente agli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva è facoltà del richiedente considerare il calcolo della volumetria dato dalla superficie utile lorda per un'altezza virtuale stabilita in ml 3,00.

15.4 St = superficie territoriale

Si misura in metri quadri (mq) ed è definita dalla superficie complessiva oggetto di piano attuativo di intervento pubblico o privato. Ai fini del calcolo di fabbricabilità sono da escludersi le superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o già precisate con apposito disegno nelle tavole di azzonamento del Piano nonché le superfici azzonate come zone a verde inedificabile.

15.5 It = indice di fabbricabilità territoriale

Si misura in mc/mq e definisce il massimo volume edilizio costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

15.6 Sf = superficie fondiaria

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla parte residua della superficie territoriale una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

15.7 If = indice di fabbricabilità fondiaria

Si misura in mc/mq e definisce il massimo volume edilizio costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

15.8 Iut = indice di utilizzazione territoriale

Si misura in mq/mq e definisce la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

15.9 Iuf = indice di utilizzazione fondiaria

Si misura in mq/mq e definisce la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

15.10 Rc = rapporto di copertura

Definisce la massima superficie copribile in termini percentuali riferiti alla superficie fondiaria (territoriale nel caso di nuovi Piani Attuativi).

15.11 Sd = superficie drenante

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione, esclusi gli Ambiti A1, A2, B1, F deve avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 40% della superficie fondiaria detratta la superficie coperta ($S_f - S_c$) sia per le zone residenziali che per le altre zone.

ART. 16 - DISTANZE ED ALTEZZE

Al fine di consentire la più corretta disposizione sul territorio delle edificazioni, si forniscono le seguenti definizioni :

16.1 Np = numero dei piani fuori terra

Definisce il numero massimo dei piani edificabili fuori terra e va computato sul prospetto più alto edificio, a partire dal piano stradale o cortilizio contiguo più depresso.

16.2 H = altezza

Definisce l'altezza massima delle costruzioni edificabili fuori terra e va computata sul prospetto più alto dell'edificio. Per altezza si intende il dislivello topografico esistente tra la quota del marciapiede stradale (quota inferiore) e la quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano agibile o abitabile (quota superiore). Nel caso di solette di copertura inclinate, il riferimento va fatto al punto di quota media, sempre di intradosso. Nel caso di strade in pendenza il riferimento va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata. 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.

16.3 D = distanza

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 a squadra) minima intercorrente tra gli elementi considerati, esclusi corpi aggettanti non più di 1,20 ml quali balconi aperti, mensole, pensiline e cornicioni di gronda.

16.3.1 Df = distanza da parete finestrata

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio, dotato o meno di finestre, e pareti antistanti e preesistenti dotate di finestre di locali abitabili. Tranne l'Ambito A1 ed A2, tale distanza non può mai essere inferiore a 10 ml, salvi i limiti minimi di cui al Codice Civile.

16.3.2 De = distanza edifici

Definisce la distanza tra edifici, di qualsiasi destinazione e tipologia siano.

16.3.3 Dc = distanza dal confine

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine di proprietà.

16.3.4 Ds = distanza dalla strada

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine stradale. Ai soli fini di tale definizione si considerano "edificio" anche le pertinenze di qualunque altezza siano.

Ai sensi di quanto disposto dal nuovo Codice della Strada si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla 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 mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

16.3.4.1 In generale, tranne che per gli Ambiti A1, A2 e F e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona, la distanza minima degli edifici dal confine stradale è :

- All'esterno del perimetro del centro abitato sia per zone agricole che per zone fabbricabili, quella stabilita dal codice della strada così come riportata con apposita simbologia grafica nelle tavole allegata alle Norme. (ex DPR 495/92);

- All'interno del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di P.G.T. puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di :
 - a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00;
 - b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00;
 - c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

16.3.4.2 Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato (pari a 30 ml. per le strade Provinciali, salvo in caso di zone edificabili mediante intervento diretto e zone con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del P.G.T., per le quali è ridotta a ml. 10), fatta salva diversa specifica autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

- Sono vietate nuove costruzioni, sia entro terra che fuori terra, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade.
- Entro 3 m. dal confine stradale è vietato aprire canali, fossi o eseguire qualsiasi escavazione.
- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a complemento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m. 6.
- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. 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 cm dal suolo.
- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni in altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite come al comma precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.
- All'interno delle distanze dal confine stradale ricadenti degli Ambiti E1 ed E2 sono altresì vietati ogni forma di deposito e la posa di cartellonistica pubblicitaria se non di carattere stagionale e comunque autorizzata.
- All'interno delle distanze dal confine stradale è consentita la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante o analoghi.

- Le aree comprese nelle fasce delimitate dalle distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

16.3.4.3 Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale dentro il centro abitato.

- Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ed ampliamenti.
- Sempre che non ricadano nelle fasce di rispetto stradale Ds indicate sulle tavole di zonizzazione del P.G.T. e non siano in contrasto con le norme di zona : sono consentiti i sopralzi degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T..
- È consentita la realizzazione di autorimesse o parcheggi totalmente interrati.
- Sono consentite le realizzazioni di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante o analoghi.
- Le aree comprese entro le distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.
- È consentito realizzare le recinzioni a confine.
- Per tutti gli altri casi, vale quanto stabilito dal Codice Civile.

ART. 17 - AREE DI PERTINENZA

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 in sede del rilascio di permesso di costruire (o altro titolo), costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato il massimo della edificabilità consentita dai vari indici previsti dal Piano delle Regole.

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire è richiesto, in assenza di un preventivo piano di attuazione, l'indicazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria. Tale individuazione

assumerà efficacia previo presentazione di copia di atto di asservimento, registrato e trascritto nelle forme di legge nel momento dell'ottenimento del provvedimento autorizzativo.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione, occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia mostrino 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 l'indice di utilizzazione e tale vincolo verrà riconosciuto attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, in forma pubblica, da stipularsi a cura e spese di privati.

Tale traslazione di capacità edificatoria potrà avvenire solo all'interno dello stesso ambito territoriale.

Ai fini dei calcoli planovolumetrici e, in generale, di tutti gli altri indici edilizi prescritti dal presente Piano, deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio l'area a suo tempo asservita in sede di rilascio di precedenti concessioni edilizie o altri provvedimenti autorizzativi.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del Piano di Governo del Territorio, 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 di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

Può essere considerata altresì area di pertinenza per la verifica della capacità edificatoria, anche quella che è stata oggetto, in tutto o in parte, di cessione di capacità edificatoria all'interno di sistemi di perequazione urbanistica territoriale, così come normati dal Piano di Governo del Territorio, anche in questo caso tale trasferimento deve avvenire esclusivamente in forma di atto pubblico.

ART. 18 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo facoltativo dell'istituto della compensazione urbanistica.

Mediante tale strumento le aree destinate nel Piano dei Servizi alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale, previste su aree di proprietà privata, possono essere acquisite dall'Amministrazione Comunale in forma gratuita mediante attribuzione di capacità edificatoria traslabile agli ambiti di

trasformazione. Tale applicazione di criterio compensativo deve avvenire mediante atto in forma pubblica che preveda contestualmente sia la cessione di diritti edificatori sia la cessione dell'area.

L'Amministrazione Comunale di Campagnola Cremasca ha optato per non avvalersi di tale strumento.

ART. 19 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo per l'intero territorio comunale dell'istituto della perequazione urbanistica, da applicarsi all'interno di tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica, disciplinato puntualmente dal Documento di Piano.

Tale strumento prevede la ripartizione tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di utilizzazione territoriale esteso omogeneamente a tutto il comparto, in tutti gli ambiti di trasformazione compresi quelli in cui gli atti di P.G.T. non prevedano un'ipotesi di distribuzione di aree a servizi e viabilità all'interno del comparto.

Al fine dell'applicazione di tale istituto al momento della Pianificazione Attuativa i Piani e gli Atti di Programmazione Territoriale debbono individuare gli eventuali edifici esistenti, le aree dove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi o asservirsi quali standard di servizio.

Un'applicazione particolare di perequazione urbanistica disciplinata di Piano, consiste nella traslazione di capacità edificatoria tra aree ricadenti nello stesso ambito.

ART. 20 - INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo per l'intero territorio comunale dell'istituto dell'incentivazione urbanistica.

Tale strumento prevede il riconoscimento in sede di approvazione dei Piani/Programmi all'interno degli Ambiti di Trasformazione di un premio qualitativo in misura compresa tra il 5% ed il 15% della capacità edificatoria per interventi di bioedilizia, contenimento energetico e riduzione della tensione abitativa da applicarsi all'indice Iut.

Al fine del riconoscimento di tale capacità edificatoria aggiuntiva l'intervento previsto dovrà prevedere, obbligatoriamente per tutti gli edifici inseriti all'interno del Comparto, la realizzazione dei seguenti requisiti bioedilizi :

- prestazioni dell'involucro edilizio : orientamento dell'edificio, protezione dal sole, isolamento termico dell'involucro, prestazioni dei serramenti, contenimento delle dispersioni, utilizzo di materiali ecocompatibili, isolamento acustico, tetti verdi, illuminazione naturale, ventilazione naturale, ventilazione meccanica controllata, certificazione energetica;
- efficienza energetica degli impianti : sistemi di produzione calore ad alto rendimento, impianti centralizzati di produzione calore, regolazione locale della temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, contabilizzazione energetica, efficienza degli impianti elettrici, inquinamento luminoso, inquinamento elettromagnetico interno;
- fonti energetiche rinnovabili : impianti solari termici, predisposizione impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici, sistemi solari passivi;
- sostenibilità ambientale : contabilizzazione individuale dell'acqua potabile, riduzione del consumo di acqua potabile, recupero acque piovane e riduzione effetto gas radon.

La relazione allegata al Piano/Programma dovrà adeguatamente dimostrare che i requisiti di cui sopra vengono realizzati e la convenzione urbanistica dovrà disciplinarne l'applicazione e le eventuali penali nel caso non vi si ottemperasse.

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale disciplinerà l'applicazione delle modalità di attribuzione e di assegnazione del premio incentivante e la quantificazione del medesimo.

CAPITOLO III- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E FATTISPECIE GIURIDICHE

ART. 21 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per :

Interventi di Manutenzione Ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

A solo titolo esemplificativo sono opere di Manutenzione Ordinaria :

1. La pulitura e la ritinteggiatura o verniciatura interna ed esterna compreso il rifacimento degli intonaci.
2. La pulitura, la riparazione, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, tapparelle, gelosie, ante d'oscuro, gronde, grondaie pluviali, camini e canne fumarie.
3. La riparazione e il rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti dei manti di copertura comprensivi della ricorso e della piccola orditura degli stessi.
4. La riparazione, la sostituzione, la messa in opera di tende, targhe, insegne ed elementi decorativi.
5. L'apertura e la chiusura di vani di porta all'interno delle singole unità immobiliari.
6. Lo spostamento e la messa in opera di pareti mobili.
7. La riparazione delle recinzioni.
8. La manutenzione del verde privato esistente.
9. Per gli edifici industriali ed artigianali – con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 – sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

Non variano i parametri urbanistici;

non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;

siano interne al perimetro dell'edificio e non incidano sulle strutture portanti e sul loro aspetto estetico;

non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;

non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;

non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione; non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);

i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pesa a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;

l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;

le passerelle per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 22 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per :

Interventi di Manutenzione Straordinaria, 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 singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

A titolo esemplificativo, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria la esecuzione delle seguenti opere edilizie :

- 1) il rinnovamento, il consolidamento o la sostituzione di parti limitate dalle costruzioni comprese anche le strutture portanti delle stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale strutture verticali e orizzontali, senza modifiche dei sedimi e delle quote preesistenti;
- 2) il rifacimento della copertura, e delle strutture di sostegno, purché non ne siano modificati l'andamento, l'inclinazione e le quote, fatte salve le indispensabili modifiche di natura tecnica in caso di utilizzo di materiali diversi dagli originali;
- 3) la formazione o la modifica dei locali per i servizi igienici, con l'eventuale creazione di nuove aperture;
- 4) l'installazione di ascensori, dei relativi vani, scale interne ed in genere tutte le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici esistenti;
- 5) interventi di isolamento termico degli edifici esistenti per il rispetto del contenimento energetico in applicazione della legge 9 Gennaio 1991 n° 10 e relativo Regolamento di applicazione D.P.R. 26 Agosto 1993 n° 412 nonché previste dalla D.G.R. VIII/5018 del 26 Giugno 2007 e varie successive modifiche e integrazioni;
- 6) scale esterne di sicurezza e adeguamento edifici alle norme dei VV.F. e alla legge 46/91 sugli impianti;
- 7) la demolizione e la ricostruzione delle recinzioni;
- 8) gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività artigianali riguardano oltre alle opere indicate ai precedenti punti anche qualsiasi opera, non compresa in precedenza, di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, senza però comportare incremento della superficie lorda di pavimento.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 23 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per :

interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo, 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare attengono alla categoria del restauro tutti gli interventi (e le fasi preliminari a questi) finalizzati alla conservazione dei beni di interesse storico – artistico così come definiti e tutelati dal D.Lgs 42/2004 secondo la metodologia e la disciplina indicata nelle Carte italiane del restauro delle Convenzioni europee e della Carta internazionale per la salvaguardia delle città storiche. Costituiscono supporto conoscitivo obbligatorio per gli interventi di restauro il riconoscimento del valore storico architettonico del bene oggetto di intervento anche attraverso debite indagini storico – documentative; la conoscenza della consistenza architettonica e fisica del bene oggetto di intervento, per mezzo di adeguati saggi e rilievi architettonici, materici, costruttivi e tecnologici, dei quadri fessurativi e dello stato di degrado; la diagnostica dello stato di conservazione del bene oggetto di intervento attraverso metodologie di indagine non distruttive.

Rientrano tra gli interventi compresi nel restauro : l'eliminazione delle superfetazioni, il ripristino costruttivo di parti mancanti dell'organismo edilizio originario, il consolidamento statico adottando le tecniche meno invasive e utilizzando materiali tradizionali e/o compatibili con i caratteri dei materiali originari, il risanamento dell'umidità dalle murature, eventuali sostituzioni o reintegrazioni dei paramenti lapidei o laterizi (ove strettamente necessario e nei limiti più ristretti) essi dovranno essere distinguibili dagli elementi originari, il consolidamento degli intonaci degli stucchi e degli apparati decorativi, l'identificazione della coloritura originaria, il consolidamento della pietra e dei laterizi a faccia a vista, il consolidamento e la disinfezione delle strutture lignee, la pulitura dei paramenti e degli apparati decorativi con tecniche idonee e già ampiamente sperimentate dall'Istituto Centrale di Restauro.

L'inserimento degli impianti deve essere il più possibile rispettoso dei caratteri dell'organismo edilizio e mai comportare l'alterazione o la perdita degli elementi di maggiore pregio storico architettonico od artistico.

Attengono alla categoria del risanamento conservativo tutti gli interventi finalizzati alla conservazione di un organismo edilizio, che pur non vincolato come bene storico architettonico di cui al D.Lgs 42/2004, mantengano tutti i caratteri strutturali, tipologici, architettonici e decorativi originari.

Non sono ritenute compatibili, né per il restauro né per il risanamento conservativo, quelle destinazioni che comportino carichi statici superiori a quelli consentiti dalle caratteristiche strutturali dell'edificio o che richiedano adeguamenti funzionali o impianti tali da compromettere sensibilmente la distribuzione degli spazi, i collegamenti interni e le aperture, i caratteri strutturali o che nascondano o alterino i caratteri storici od artistici.

L'adeguamento dei servizi igienici, il superamento delle barriere architettoniche, il rispetto delle norme di sicurezza e degli ordinari adeguamenti funzionali debbono incidere in misura limitata sui caratteri originari dell'edificio senza alterare gli elementi di maggior pregio storico architettonico o artistico.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 24 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per :

Interventi di Ristrutturazione Edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Devono rimanere immutate altresì le sagome e il perimetro dell'edificato nonché l'area di sedime.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare i prospetti e le destinazioni d'uso dell'edificio esistente, ma non possono mai in ogni caso comportare un incremento complessivo di superficie lorda di pavimento o di volume, gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendersi come interventi di ampliamento o nuova costruzione; eventuali piccole modifiche nella sagoma e nel perimetro dell'edificato preesistente possono essere ammissibili solo per motivi di decoro architettonico.

Le opere di ristrutturazione edilizia quando riguardino solo parte dell'involucro esterno o singoli elementi devono mantenere o uniformarsi ai caratteri architettonici e morfologici dell'edificio e alla tipologia delle finiture preesistenti in ordine al materiale, alla tecnica di lavorazione, alla tipologia costruttiva, alla forma, colori e decori.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 25 - NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per :

Interventi di Nuova Costruzione o Ampliamento di Costruzione Esistente all'esterno della sagoma originaria, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente :

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto all'art. 28;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- piscine scoperte, quando non siano a carattere stagionale.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 26 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per :

Interventi di Ristrutturazione Urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 27 - DEMOLIZIONE

Gli **Interventi di Demolizione** sono quelli volti a rimuovere totalmente o parzialmente edifici o manufatti esistenti, qualunque sia la successiva destinazione dell'area da essi occupata.

La demolizione da eseguirsi in connessione agli interventi di recupero del patrimonio esistente, è soggetta alla procedure prevista per tali interventi e viene autorizzata o concessa contestualmente ad essi. La demolizione con carattere autonomo, anche se finalizzate a creare lo spazio per una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato :

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghebbi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata, la recinzione deve essere compatibile con la zona in cui ricade l'edificio da demolire;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di demolizioni parziali di manufatti o edifici, va salvaguardata la stabilità, il decoro, l'utilizzazione e l'aspetto estetico della parte residua.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

ART. 28 - PERTINENZE ED OPERE MINORI

Costituiscono pertinenze le costruzioni poste durevolmente a servizio di un fabbricato, rispetto al quale rivestono una funzione accessoria.

Sono considerati pertinenze, indipendentemente che rientrino oppure no nel compunto della Slp :

1. gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge 17.08.1942 n. 1150, come modificato dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122, anche se realizzati con strutture chiuse, sul suolo, in sottosuolo, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari (art. 9 legge 122/89);
2. i piccoli manufatti per: attrezzi da giardino o per ricovero di animali da cortile, le legnaie, i locali di servizio (lavanderie, W.C., stierie ecc.), i deposito di cicli, motocicli, motocarozzelle ecc.....;
3. le recinzioni, cancelli e cancellate;
4. barbecue o pergolati o strutture analoghe.

Le pertinenze e le opere minori vengono autorizzate mediante Permesso di Costruire, D.I.A. o comunicazione fatto salvo quanto specificato nel Regolamento Edilizio.

ART. 29 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- Sono interventi di modifica di destinazione d'uso quelli volti a trasformare le destinazioni d'uso in atto, o autorizzate in altre principali o secondarie ammesse dal P.G.T.

La destinazione d'uso resta definita dall'art. 12 delle presenti norme ed è ammessa la modifica solo tra quelle destinazioni funzionali principali compatibili e disciplinate dal P.G.T.

Esse si dividono tra quelle senza esecuzione di opere, funzionali, e quelle che necessitano della esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche di cui alla legge 46/90.

La modifica di destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, o impiantistiche di cui alla legge 46/90, è soggetta alla procedura ordinaria del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per il singolo intervento edilizio.

Per la modifica di destinazione d'uso d'immobili ad usi produttivi deve essere accertato e verificato il rispetto delle leggi sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi ed essere conformi alle presenti N.T. del P.G.T.

- La modifica di destinazione d'uso funzionale, senza opere, è ammessa previa comunicazione da parte dell'interessato al Comune e successiva determinazione di assenso da parte dell'ufficio competente nel termine massimo di giorni 30 dalla comunicazione tesa a validare l'eventuale calcolo di adeguamento della superficie a standard per la nuova destinazione. La modifica di destinazione d'uso funzionale, senza opere, deve essere comunque conforme alle norme di cui all'art 14 delle presenti Norme.

ART. 30 - RECUPERO DEL SOTTOTETTO

In applicazione del titolo IV della L.R. 12/2005 e varie succ., modif. e integr., risulta possibile il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti (per i quali sia stato eseguito almeno il rustico e completata la copertura e sovrastanti l'ultimo piano abitabile). I presupposti indispensabili per attuare la trasformazione del sottotetto in residenza sono :

- essere collocati in zona servita da tutte le urbanizzazioni primarie ovvero in presenza di impegno da parte dei soggetti interessati alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni;
- dimostrazione, per ogni singola unità immobiliare, dell'esistenza di un'altezza media ponderale di ml 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi il ml 1,50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Analogamente sono possibili modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché conformi a quanto stabilito dalle presenti norme agli articoli disciplinanti i singoli ambiti nonché alle altezze massime ivi stabilite.

Ancorché tale intervento sia giuridicamente configurabile ex Legge come di "ristrutturazione edilizia", l'onerosità concessoria è calcolata in considerazione di una configurazione di "nuova costruzione".

L'intervento comporta deroga ai soli indici urbanistici Slp, Volume e Np (Numero dei piani), ma non l'altezza massima.

L'intervento di recupero di sottotetto dovrà essere obbligatoriamente sottoposto ad esame paesistico del progetto.

Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alla L.R. 12/2005 e varie succ., modif. e integr.

ART. 31 - VARIANTI ESSENZIALI

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente :

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, in assenza di precedente accordo disciplinante il soddisfacimento dello standard necessario aggiuntivo;
- b) aumento del volume o della Slp rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine :
 - 1) per gli edifici residenziali, un incremento di volume o della Slp in misura superiore :
 - 1.1) al 7,5 per cento da zero a 250 mq. di Slp;
 - 1.2) al 3 per cento dai successivi 251 mq. di Slp a 750 mq. di Slp;
 - 1.3) all'1,2 per cento dai successivi 751 mq. di Slp sino e non oltre 7500 mq di Slp.
 - 2) per gli edifici non residenziali un incremento della Slp in misura superiore :
 - 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
 - 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
 - 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati.
- c) modifiche :
 - 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani (all'interno dell'altezza consentita dal singolo ambito);
 - 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in

misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dei precedenti articoli, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al decreto legislativo 42/2004.

3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche.

CAPITOLO IV: DISCIPLINA DEGLI AMBITI

ART. 32 - DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI - OSSERVANZA DEI VINCOLI

Ai fini di un ordinato assetto tipologico e di una razionale distribuzione delle funzioni previste, e perciò delle utilizzazioni permesse, il territorio comunale è diviso in ambiti omogenei: l'edificazione è ammessa soltanto negli ambiti che la prevedono, secondo le indicazioni delle presenti Norme del Piano delle Regole e con l'osservanza delle modalità, degli indici e dei parametri fissati dalle presenti regole attuative e/o dal Piano Attuativo.

Gli Ambiti previsti e disciplinati, distinti graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000, sono i seguenti :

AMBITI DI CONSERVAZIONE E CONSOLIDAMENTO

- Ambito A1 “Nucleo storico”;
- Ambito A2 “Edifici storici a destinazione agricola ed extragricola (cascine storiche)”;
- Ambito AV “Aree a verde inedificabile di rispetto al nucleo storico”;
- Ambito B1 “Espansione originaria”;
- Ambito B2 “Lottizzazioni recenti”;
- Ambito C “Piani Attuativi in corso di validità”;
- Ambito D “Attività produttive e commerciali”;
- Ambito F “Servizi”;
- Ambito E1 “Ambito agricolo provinciale”;
- Ambito E2 “Ambito agricolo locale e di rispetto e di tutela panoramica”;



AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- A.T.U.: Ambito di trasformazione urbanistica;

VINCOLI AMBIENTALI E TECNOLOGICI

- Zona di rispetto strade provinciali
- Ambito agricolo locale e di rispetto e di tutela panoramica;
- Filari arborei da tutelare;
- Rispetto idraulico;
- Zona di rispetto cimiteriale;

- Vincoli monumentali;
- Zona di rispetto pozzi.

Con apposite normative per ogni zona.

PRESCRIZIONI ATTUATIVE CENTRI STORICI

- Perimetro dei comparti soggetti ad apposito A.T.U.;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Facciate da riqualificare in coerenza con le norme morfologiche di zona;
- Superfetazioni deturpanti da assoggettare a demolizione.

I comparti soggetti a trasformazione urbanistica rimandano al Documento di Piano la determinazione degli elementi salienti della programmazione urbanistica ed infrastrutturale.

ART. 33 - AMBITO AI “NUCLEO STORICO”

33.1 Generalità :

È costituita da aree ed immobili, a prevalente destinazione abitativa e cascine storiche, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali od architettonici, che costituiscono i più antichi e pregevoli nuclei di insediamento, alla cui tutela e al cui recupero, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba provvedersi mediante gli interventi edilizi previsti dal nuovo P.G.T..

L'analisi della zona storica ha considerato:

- gli ambiti con caratteristiche architettoniche d'insieme;
- le caratteristiche architettoniche ed ambientali originali;
- le norme particolari consentite per ogni opera;
- il recupero degli spazi inedificati;
- le regole cui gli interventi dovranno adeguarsi.

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

33.2 Destinazioni d'uso escluse :

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, C1, D2, D3. La destinazione d'uso C2 è esclusa se superiore al limite di 250 mq di SIp.

Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 14, in ragione delle utilizzazioni previste.

33.3 Norme morfologiche :

Gli interventi edilizi e le sistemazioni degli spazi circostanti dovranno essere indirizzati alla tutela e subordinati al ripristino dei tradizionali valori architettonici ambientali e di uso; in particolare, salvo motivate valutazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, comunque conseguenti all'esame reale dello stato dei luoghi e/o di documentazione storica, si prescrivono le seguenti norme morfotipologiche :

- Le murature di fabbrica dovranno allinearsi verso strada sul filo esterno delle costruzioni preesistenti, o, in subordine, circostanti, evitando sfondati, porticati e logge.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde con pendenza massima del 35% prevedendo l'uso di tegole curve in laterizio e reimpiegando ove possibile il materiale originario. È vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti oltre le linee di falda salvo per 'muri tagliafuoco', abbaini o comignoli.
- Non sono consentite coperture piane e/o a terrazza, tuttavia al fine di consentire l'abitabilità di spazi sottotetto è ammessa la formazione di pozzi di luce e terrazzi limitati ad una estensione massima del 10% della superficie totale della copertura e comunque solo di falde non visibili da spazi pubblici.
- Le gronde dei fabbricati ad un solo piano non dovranno aggettare oltre il preesistente; dal piano primo in su non dovranno aggettare più di 70 cm rispetto al filo di facciata, sia verso lo spazio pubblico che verso lo spazio privato.
- Le gronde dovranno essere rivestite da mensole e frontaline in cotto o a cemento liscio e intonacato, e tinteggiato. È vietato l'uso del calcestruzzo armato lasciato in vista, possono essere realizzate gronde in struttura lignea.
- L'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio non deve superare i 30 cm.
- I canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.

- I serramenti esterni di porte e portefinestre dovranno realizzarsi in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (persiana tradizionale), comunque tinteggiata opaca. È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.
- I serramenti interni vetrati di finestre e portefinestre visibili dall'esterno dovranno essere tinteggiati e conformati con anta specchiata e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata.
- Le finestre poste al P.T. e visibili da spazi pubblici potranno essere dotate di serramenti esterni scorrevoli tipo persiana, oppure essere difese da inferriate, arretrate rispetto al filo esterno di facciata.
- I portoni dei passi carrai ed i portoncini per gli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco od in metallo scuro, riproponendo modelli preesistenti o tradizionali.
- Le vetrine di negozi e laboratori realizzate sia in legno che in metallo, dovranno essere verniciate di colore scuro.
- La larghezza delle finestre non potrà superare i 110 cm, quella dei passi carrai e delle vetrine i 300 cm.
- Le aperture potranno essere adornate solamente di davanzali e soglie esterne che ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida o lucidabile.
- Le facciate e frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature salvo per le eventuali zoccolature che non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede potranno realizzarsi ad intonaco stollato o simili.
- Ad eccezione delle cornici di gronda e di finestre, nonché delle fasce marcapiano non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici. Eventuali balconi ammessi su spazi pubblici saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e comunque non aggettanti oltre gli 80 cm e posti ad almeno 250 cm dal marciapiede.
- All'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio (volte, archi, solai a cassettoni, logge, colonnati).
- La coloritura delle facciate, delle inferriate nonché delle tende visibili dall'esterno, dovrà essere eseguita con tecnologia tradizionale o che ne riproduca gli effetti. Fintanto che il comune non venga dotato di apposito piano del colore per la scelta di nuove coloriture di facciata andranno utilizzati i colori secondo le campionature allegate alle presenti Norme.

- Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti, le nuove alberature dovranno essere scelte tra le essenze autoctone.
- Per le recinzioni varrà quanto indicato successivamente.
- Le aree libere private e i cortili debbono essere tutelati mediante opportune sistemazioni verdi e di pavimentazione, in particolare le pavimentazioni debbono richiamare quelle di foggia tradizionale, con esclusione dei manti di asfalto.
- Le aree libere e gli spazi aperti non possono essere utilizzati per il deposito di materiale, ove ciò comporti danno ambientale.
- Le scarpate esistenti nelle aree dei nuclei storici saranno oggetto unicamente di interventi di gestione del patrimonio vegetale presente.
- I porticati potranno essere oggetto di intervento di chiusura delle campate per il 30% della superficie netta di porticato, le campate saranno chiuse l'una vicino all'altra, senza lasciare interposti spazi liberi ed il recupero di spazi dal porticato, anche in ampliamento della s.l.p., dovrà avvenire senza tamponare il portico sul prospetto principale, in modo da non alterare la morfologia complessiva.
- Nessuna antenna parabolica dovrà essere visibile da spazi pubblici escludendo ogni collocazione su facciate o balconi, anche su lati interni, potranno essere collocate esclusivamente sulle coperture dei fabbricati.
- Nessun apparecchio di condizionamento dovrà essere collocato sulle facciate degli edifici visibili da spazi pubblici.
- Le insegne indicanti esercizi commerciali dovranno essere possibilmente collocate all'interno dei vani vetrina, insegne esterne possono essere autorizzate purché non luminose e di dimensioni massime cm 60x250, sono fatte salve eventuali normative specifiche in materia.

33.4 Indici urbanistici ed edilizi :

If = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli art.li 21, 22, 23, 24

It = 2 mc / mq per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento.

Rc = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli art.li 21, 22, 23, 24

Rc = 40% per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire Convenzionato.

Np = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli art.li 21, 22, 23, 24.

Np = 3 per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento.

H = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli art.li 21, 22, 23, 24.

H = Pari all'esistente + 2 ml e comunque max 8,5 ml per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento.

Dc = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli art.li 21, 22, 23, 24.

Dc = 5 ml, riducibile a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dai confinanti o di apposita prescrizione di P.G.T. nei casi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento.

Ds = Come gli edifici contigui.

33.5 Modalità di intervento :

Tranne alcuni casi specifici le tavole di P.G.T. non indicano i contesti in cui risulta obbligatoria la approvazione del Piano Attuativo.

I Piani Attuativi potranno però essere proposti su iniziativa dei privati ogni qualvolta si manifesti un interesse specifico. Saranno comunque costituiti da piani particolareggiati e piani di recupero e programmi integrati di intervento ex L.R. 12/2005 e saranno estesi ad almeno una singola unità edilizia, propriamente configurata, anche con riferimento agli identificativi catastali di particella. Le modalità di intervento nella zona storica sono precisamente individuate nella tavola PR6. Sono quindi indicati :

- Perimetro dei comparti soggetti ad apposito A.T.U.;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Facciate da riqualificare in coerenza con le norme morfologiche di zona;
- Superfetazioni deturpanti da assoggettare a demolizione.

33.6 Attuazione degli interventi :

Gli interventi nell'Ambito A1 si attuano :

a) A mezzo di semplice Permesso di Costruire (o D.I.A.), nei seguenti casi :

1. interventi di cui agli articoli 21, 22, 23 e 24 delle presenti norme che non implicino aumenti di volumetria e/o variazioni esterne dei volumi edilizi esistenti salvo il caso seguente;
 2. interventi come sopra relativi a edifici privi di servizi igienici all'interno delle abitazioni, per i quali l'incremento di volume preesistente conseguente all'intervento degli edifici non risulti superiore al 20%;
 3. interventi di cui all'art. 24 che prevedono lo spostamento del piano di imposta dei solai senza aumento della superficie di calpestio e senza variazioni dell'altezza di gronda (fermo restando la possibilità di applicare l'aumento del 20% nei casi previsti al precedente punto 2.).
- b) a mezzo di Permesso di Costruire subordinato al Piano di Recupero (o Permesso di Costruire Convenzionato) con Unità Minima d'Intervento coincidente con la singola proprietà, in coerenza con i disposti di cui alla Legge 457/78, nel caso di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree compresi nel perimetro di Piano di Recupero individuato ai sensi dell'art. 27 della Legge citata è possibile eseguire interventi di cui agli art.li 25 e 26 delle presenti norme, nei limiti degli indici fissati;
- c) in tutti i casi non compresi fra quelli di cui alla precedente lettera a) e b), a mezzo di Permesso di Costruire subordinato al Piano di Recupero (o Permesso di Costruire Convenzionato), previa individuazione del perimetro dello stesso e comunque con Unità Minima d'Intervento coincidente con la singola proprietà. È consentito realizzare interventi di cui agli art.li 24 e 25 delle presenti norme, nei limiti degli indici fissati.

Gli edifici di particolare interesse soggetti a restauro e risanamento conservativo e vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 valgono le stesse possibilità di intervento di cui al precedente punto 5, salvo ottenimento di competente nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

PRESCRIZIONE I

Gli immobili individuati dalla presente prescrizione configurano un pubblico esercizio con proprie aree di servizio a parcheggio.

Per tale motivo le aree individuate come parcheggi nel Piano dei Servizi risultano non modificabili nella loro consistenza fin tanto che risulti in atto l'attività principale la cui eventuale riconversione funzionale od ampliamento oltre il limite stabilito dalla norma di cui all'art. 33, dovrà avvenire mediante approvazione di un Programma Integrato d'Intervento.



ART. 34 - AMBITO A2 : EDIFICI STORICI A DESTINAZIONE AGRICOLA ED EXTRAGRICOLA (CASCINE STORICHE)

34.1 Generalità :

E' costituita da aree ed immobili, a prevalente destinazione agricola od extra agricola, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali od architettonici, che costituiscono alcuni tra i più antichi e pregevoli nuclei storici agricoli, alla cui tutela e al cui recupero, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba provvedersi mediante gli interventi edilizi previsti dal P.G.T..

Il censimento delle cascine storiche è avvenuto sulla base della 1° levata cartografica IGM.

34.2 Destinazioni d'uso escluse :

B2.1; B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B3; C1; C2. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 14, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

34.3 Norme morfologiche :

Si rimanda in quanto applicabili le Norme di cui all'art. 33.3.

34.4 Indici urbanistici :

Non vengono attribuiti indici urbanistici. Si rimanda pertanto agli indici dei relativi Ambiti E1 ed E2, se il proponente è imprenditore agricolo o coltivatore diretto.

Non sono consentiti trasferimenti di capacità edificatoria.

34.5 Modalità d'intervento :

Tranne alcuni casi specifici in cui il Documento di Piano individua ambiti soggetti a trasformazione, il Piano delle Regole non indica i contesti in cui risulta obbligatoria la approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento).

Il Piano Attuativo però può essere proposto su iniziativa dei privati ogni qualvolta si manifesti un interesse specifico. Esso sarà comunque esteso possibilmente all'intera cascina, ma

comunque ad almeno una singola unità edilizia coincidente con una proprietà, propriamente configurata, anche con riferimento agli identificativi catastali di particella.

Le modalità di intervento nelle cascine storiche sono precisamente individuate nell'elaborato PR6. Sono quindi indicati :

- Perimetro dei comparti soggetti ad apposito A.T.U.;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Facciate da riqualificare in coerenza con le norme morfologiche di zona;
- Superfetazioni deturpanti da assoggettare a demolizione.

Le cascine storiche indicate nell'Elaborato PR6 possono essere oggetto di interventi di cui agli art.li 21,22,23 e 24 nel rigoroso mantenimento di sagoma e profilo.

L'intervento di cui all'art. 30 (Recupero del Sottotetto) è possibile solo nel rispetto delle sagome preesistenti.

L'ampliamento di cui all'art. 25 è possibile solo inteso come aumento volumetrico con recupero di spazi rurali già esistenti e nel limite del 20% e comunque previo Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato.

Le aie ed i cortili non possono essere frazionate da murature.

I cortili delle cascine storiche non possono essere edificati.

34.6 Attuazione degli interventi :

Per le cascine a destinazione extragricola (ad esclusione di quelle ricomprese in ambito di trasformazione) non è possibile, senza procedura di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato realizzare interventi che comportino aumento di unità immobiliari (valutando altresì un periodo di 5 anni oltre il termine dei lavori autorizzati), con riferimento alla situazione in atto, per una intera cascina, oppure per singola proprietà costituente porzione di cascina.

Il riconoscimento di una cascina o porzione di essa a destinazione extragricola non comporta variante dello strumento urbanistico : decorsi i 3 anni dalla cessazione dell'attività agricola la proprietà può chiedere il riconoscimento della destinazione extragricola; l'ufficio comunale preposto sull'esame dei dati riscontrabili e di un sopralluogo teso a verificare l'assenza di attività agricola può riscontrare tale presupposto.

Qualora il proponente non abbia i requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. di imprenditore agricolo, si applicano i seguenti disposti :

Comunicazione e successiva Determinazione per cambi di destinazione d'uso senza opere.

A mezzo di Permesso di Costruire o D.I.A. sono possibili i seguenti interventi :

- art. 21 – Manutenzione Ordinaria;
- art. 22 – Manutenzione Straordinaria;
- art. 23 – Restauro e Risanamento Conservativo;

A mezzo di Piano di Recupero e/o Programma Integrato di Intervento e/o Permesso di Costruire Convenzionato sono possibili i seguenti interventi :

- art. 24 – Ristrutturazione Edilizia;
- art. 25 – Nuova Costruzione ed Ampliamento
- altri interventi comportanti modifica di destinazione e aumento di volumetria urbanistica e/o aumento di unità immobiliari.

La scelta di attuare la procedura di Permesso di Costruire Convenzionato e/o Piano di Recupero e/o Programma Integrato di Intervento, salvo le prescrizioni di zona specifica è a discrezione della proprietà istante, da valutare sulla base anche della necessità di reperimento di aree a servizi realizzazione di opere di urbanizzazione, monetizzazioni, ecc....

Qualora il proponente abbia i requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i., si applicano gli indici di cui ai successivi art.li 40 e 41

ART. 35 - AMBITO AV "AREE A VERDE INEDIFICABILE DI RISPETTO AL NUCLEO STORICO"

Si tratta di zona inedificabile. La zona a verde comprende parchi, giardini ed orti di pertinenza di lotti residenziali. In tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali rustici esistenti. I boxes eventualmente esistenti dovranno essere demoliti. Il verde privato oltre ad ottemperare a quanto sopra disposto, dovrà essere oggetto di ripristino ambientale.

È assolutamente vietato l'abbattimento di qualsiasi essenza arborea senza preventiva autorizzazione comunale. In tutti i progetti presentati per il rilascio dell'Autorizzazione sopra citata, le assenze arboree esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti per quanto possibile. Tutte le richieste di autorizzazione per interventi eventualmente ammissibili nell'ambito della zona a verde privato sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti e/o sul patrimonio arboreo, dovranno produrre, oltre alla documentazione di cui sopra, anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle assenze e delle zone alberate, delle zone a giardino od ad orto e di tutte le opere di sistemazione (pavimenti, recinzioni, arredi fissi, ecc....) precisando la denominazione delle assenze arboree.

ART. 36 - AMBITO B1 "ESPANSIONI ORIGINARIE"

36.1 Generalità :

Sono indicate come Ambito B1 le aree prevalentemente residenziali edificate dagli anni 50 agli anni 70 comprese le aree che pur facendo parte di piani di lottizzazione o altri piani attuativi, abbiano gli stessi conclusi con riferimento a tutti gli obblighi posti in capo ai lottizzanti e/o promotori in merito alla realizzazione di urbanizzazioni - viabilità ecc...

36.2 Destinazioni d'uso escluse :

Le destinazioni d'uso escluse sono: B2.2; B2.3; B2.4; B3; C1; D2; D3. La destinazione C2 è esclusa se superiore al limite di 250 mq di S.l.p.. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 18, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni

36.3 Indici edilizi ed urbanistici – modalità di intervento :

Gli interventi dovranno essere rispettosi dei seguenti indici :

If = 1,50 mc/mq

Rc = 55%

Np = 3

H = 10 ml.

Df = 10 ml

Dc = 5 ml (riducibile a 0 nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante. **Le costruzioni accessorie con altezza media calcolata all'estradosso della copertura, pari a ml 2,60, potranno sorgere sul confine, previo Convenzione con il confinante)**

Ds = come al precedente art. 16.3.4

Sd = 40%

Non sono indicati parametri morfologici di riferimento per le costruzioni.

In questo Ambito è consentito l'intervento edilizio diretto.

PRESCRIZIONE III

L'edificazione sull'area indicata con la prescrizione, dovrà essere caratterizzata dall'arretramento della recinzione in modo da creare alcuni parcheggi in fregio alla Via Manzoni. Tali parcheggi potranno essere computati nello standard L. 122/1989 e saranno realizzati dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o quota parte urbanizzazione secondaria. L'area così attrezzata sarà ceduta od asservita all'uso pubblico. Le indicazioni costruttive dei parcheggi saranno fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 37 - AMBITO B2 "LOTTIZZAZIONI RECENTI"

37.1 Generalità e destinazioni d'uso escluse :

Sono indicate come B2 le aree prevalentemente residenziali edificate tra gli anni 1970 e 2000 in Piani di Lottizzazione od altri Piani Attuativi, e che abbiano gli stessi conclusi con riferimento a tutti gli obblighi posti in capo ai lottizzanti e/o promotori in merito alla realizzazione di urbanizzazioni-viabilità ecc.....

Le destinazioni d'uso escluse sono: B2.2. , B2.3, B2.4, B3, C1, D2, D3, la destinazione C2 è esclusa se superiore al limite di 250 mq di SIp. Tutte le destinazioni d'uso ammesse ad eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si potrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 18, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

37.2 Indici edilizi ed urbanistici – modalità di intervento :

Gli interventi dovranno essere rispettosi dei seguenti indici :

If = 1,0 mc/mq

Rc= 45%

Np= 3

H= 8,50 ml.

Df= 10 ml.

Dc= 5 ml (riducibile a 0 nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante. **Le costruzioni accessorie con altezza media calcolata all'estradosso della copertura, pari a ml 2,60, potranno sorgere sul confine, previo Convenzione con il confinante)**

Ds= come al precedente articolo 16.3.4

Sd= 40%

Non sono indicati parametri morfologici di riferimento per le costruzioni.

In questo Ambito è consentito l'intervento edilizio diretto.

ART. 38 - AMBITO C "PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI VALIDITA'"

38.1 Generalità :

Si tratta di comparti già edificati o non ancora edificati a fronte di Piani Attuativi ancora vigenti poiché :

- non sono ancora scaduti i termini decennali per il completamento, oppure
- non sono ancora completate le opere di urbanizzazione o prese in carico le stesse da parte dell'Amministrazione comunale, oppure
- sono già approvati i piani attuativi, ma gli stessi sono in fase di convenzionamento.

38.2 Destinazioni d'uso escluse :

Per le destinazioni d'uso da escludersi si rimanda alle singole convenzioni e alle norme di destinazione d'uso vigenti al momento del convenzionamento; specificando che tutte le destinazioni non espressamente previste nei singoli piani attuativi (per i quali può comunque se del caso ipotizzarsi una variante ed un successivo riconvenzionamento, previo negoziazione urbanistica con l'Amministrazione Comunale) e alla base del calcolo dello standard di piano vanno ritenute espressamente escluse.

38.3 Indici urbanistici :

Iuf: vigenti al momento della convenzione / approvazione

H: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Rc: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Np: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Sd: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Dc: vigenti al momento della convenzione / approvazione **salvo quanto di seguito precisato : Le costruzioni accessorie con altezza media calcolata all'estradosso della copertura, pari a ml 2,60, potranno sorgere sul confine, previo Convenzione con il confinante.**

Df: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Ds: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Non sono consentiti trasferimenti di capacità edificatoria da altri comparti.

38.4 Norme morfotipologiche :

Si rimanda ad eventuali norme morfotipologiche previste dai relativi Piani Attuativi

38.5 Modalità d'intervento :

Si rimanda ai relativi Piani Attuativi.

38.6 Attuazione degli interventi :

In linea generale con D.I.A e/o Permesso di Costruire sono possibili tutti gli interventi previsti al Capitolo III, salvi i disposti di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i., nel rispetto dei relativi Piani Attuativi. Nel caso di Piani Attuativi per i quali risultano già scaduti i termini convenzionali per il completamento degli stessi, l'Amministrazione Comunale può, in sede di rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi, imporre prescrizioni finalizzate al completamento dell'intervento urbanistico. Per i Piani Attuativi scaduti risulta necessario il riconvenzionamento per le opere mancanti.

ART. 39 - AMBITO D "AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI"

39.1 Generalità e destinazione d'uso

Si tratta di aree prevalentemente produttive di consolidato impianto.

Le destinazioni d'uso escluse sono: A1, A2, B2.3, B2.5, D2, D3.

Tutte le destinazioni d'uso ammesse ad eccezione di quelle già autorizzate comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente art.13 in ragione delle utilizzazioni previste con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 n.1 e succ. modificazioni.

39.2 Indici edilizi ed urbanistici - modalità di intervento

Gli interventi dovranno essere rispettosi dei seguenti indici :

Iuf= 0,60 mq/mq

Rc= 65%

H= 12,00 ml salvo dimostrate esigenze tecnologiche.

Np= 3

Df= 10ml

De= 10ml

Dc= 5ml (riducibile a 0 salvo il caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante).

Ds= come al precedente art. 16.3.4

Sd= 40%

Non sono indicati caratteri morfotopologici di riferimento per le costruzioni. In questa zone è consentito l'intervento edilizio diretto.

Deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, scarichi, inquinamento acustico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali. L'Amministrazione Comunale può chiedere in ogni momento una "Perizia di compatibilità ambientale" atta alla verifica di quanto sopra specificato.

Oltre alle attività già esistenti sarà possibile l'insediamento di altre attività nel rispetto delle normative, dei regolamenti e dei caratteri e dei criteri di urbanistica commerciale regionale vigenti in materia.

L'adeguamento degli standard a servizi non comporta necessariamente l'approvazione di un Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato solo se il deficit di area a servizi sia nel limite dei 200 mq.

ART. 40 - AMBITO EI "AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE"

40.1 Generalità e destinazioni d'uso escluse :

Si tratta del vasto ambito disciplinato come sistema agricolo nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona.

Le destinazioni d'uso escluse sono B1, B2.1, B2.2, B2.3, B2.5, B3, C1, C2

40.2 Indici edilizi ed urbanistici - modalità di intervento :

Si applicano gli indici previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e di seguito precisati :

- per la residenza :

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola, florovivaistica e specializzata.

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

- If = 0,03 mc/mq per altri terreni agricoli :

Rc totale = 10% (40% esclusivamente nel caso di serre)

- per tutte le costruzioni :

H = 8,50 ml salvo dimostrate esigenze tecnologiche.

Df = 10ml

De = 5ml

Dc = 5ml (riducibile a 0 salvo il caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante).

Ds = come al precedente art.16.3.4

Rc totale = 10% (40% esclusivamente nel caso di serre)

Ai fini del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su territori di comuni contermini e compresi inoltre quelli ricadenti in Ambito E2 "Ambito agricolo locale di rispetto e di tutela panoramica" di cui al successivo art. 41.

In zona agricola sono vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo. Nella zona agricola normale sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire (D.I.A. solo nei casi previsti all'art. 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i.) da rilasciarsi con le cautele e le procedure indicate negli art.li 59 e 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

In particolare per tutti gli interventi comportanti un aumento di superficie coperta, il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato :

- Alla esistenza dei requisiti e secondo le modalità di cui all'art. 60 L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- Alla presentazione al responsabile del procedimento di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà

immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

- All'accertamento da parte del responsabile del procedimento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- Limitatamente agli imprenditori agricoli singoli o associati; alla presentazione al responsabile del procedimento di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni anche mediante interventi di ristrutturazione esistenti o di ristrutturazione e l'indispensabilità delle nuove costruzioni;
- Nuove costruzioni per allevamenti, per ricovero anche temporaneo di animali, devono distare in linea d'aria dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti residenziali secondo quanto stabilito dal regolamento locale di igiene e nel caso di allevamenti suinicoli almeno 600 ml dalle zone residenziali, 100 ml da cascine e case sparse e salve le altre distanze previste dal Regolamento Locale di Igiene.

E' vietata l'attività di piscicoltura.

I filari arborei esistenti lungo le rogge e tutte le strade anche quelle interpoderali o di accesso alle aziende, a divisione delle colture, devono essere conservati; sono ammesse unicamente le ordinarie potature ed integrazioni. E' consentito il parziale o totale abbattimento dei filari a condizione che sia autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale con impegno alla formazione di un nuovo filare arboreo di lunghezza ed impianto non inferiore al doppio in sviluppo lineare di quello abbattuto, le nuove essenze vanno concordate con lo stesso Ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere di tipo locale o tradizionale.

L'Ufficio Tecnico Comunale in sede di rilascio delle Autorizzazioni o Permessi di Costruire, o con specifica ordinanza, può imporre la formazione di nuovi filari ad integrazione di quelli esistenti o per sopperire alla scomparsa dei filari documentabili dalle fotografie aeree o dell'aerofotogrammetrico di supporto del P.G.T..

La realizzazione di nuovi edifici destinati all'allevamento e di vasche di stoccaggio liquame, su decisione dell'Ufficio Tecnico Comunale può essere subordinata alla realizzazione di barriera arborea con funzione di isolamento olfattivo o bosco filtro costituita anche da 4 filari alberati di altezze differenti a seconda delle dimensioni della nuova costruzione.

La realizzazione di esercizi di agriturismo di cui alla destinazione D3 prevista all'art. 12 è possibile solo previo ottenimento di Permesso di Costruire Convenzionato o Piano di Recupero

disciplinante gli standard minimi dovuti o in alternativa la compartecipazione agli oneri per la realizzazione e/o il mantenimento dei percorsi turistici previsti nel Piano dei Servizi e/o di compensazione ecologica.

L'esercizio dell'agricoltura deve risultare rispettoso delle norme in materia igienico-sanitaria e agronomica di cui al regolamento d'igiene e di cui alla L. 37/94.

Per ciò che concerne gli edifici a destinazione extra agricola preesistenti in ambito agricolo sono sempre possibili gli interventi di cui agli art.li 21, 22, 23 e 24 subordinatamente al rilascio di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

ART. 41 - AMBITO E2 "AMBITO AGRICOLO LOCALE DI RISPETTO E DI TUTELA PANORAMICA"

41.1 Generalità e destinazione d'uso :

Si tratta di aree a vocazione esclusivamente agricola che devono rimanere inedificate anche per il rispetto urbano delle aree vicine . Le destinazioni d'uso escluse sono B1, B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B3, C1, C2, D2, D3.

41.2 Indici edilizi ed urbanistici - modalità d'intervento :

Le aree non sono edificabili per nessuna tipologia di nuova costruzione ma possono compartecipare al calcolo degli indici di cui al punto 40.2 per le aree agricole E1 e sono conseguentemente asservibili al fine di consentire l'edificazione agricola di terreni in Ambito E1 ed E2.

Sono possibili solo le operazioni di normale coltivazione dei fondi e le opere di recinzione.

Sugli edifici esistenti sono possibili solo interventi di cui agli art.li 21, 22, 23 e 24 subordinatamente al rilascio di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

PRESCRIZIONE II

Gli edifici così segnalati possono essere oggetto di un ampliamento di volume urbanistico in misura massima del 10% solo ricavato da volumi già preesistenti.

ART. 42 - AMBITO F “SERVIZI”

Il Piano di Governo del Territorio, per mezzo del Piano dei Servizi, indica le aree che sono riservate, attraverso l’iniziativa pubblica o l’iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione dei servizi per la collettività. Le aree a servizi sono indicate negli elaborati grafici PS3/a e PS3/b. Per ciò che concerne le destinazioni specifiche si rimanda alla Relazione e alle Norme del Piano dei Servizi dove per ogni area è prevista una o un insieme specifico di destinazioni e norme.

La classificazione dei servizi è da ritenersi comunque modificabile mediante motivazione e deliberazione dell’Amministrazione Comunale di approvazione di specifico progetto di opera pubblica per qualsivoglia delle funzioni a servizi, purché facenti parte degli “standard urbanistici a livello comunale”.

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale sono preordinate alla realizzazione delle attrezzature e degli edifici necessari all’esercizio delle attività pubbliche previste; è altresì possibile realizzare uffici ed eventuale residenza del personale addetto al funzionamento ed alla custodia delle attrezzature medesime.

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici sulle aree in oggetto è consentita mediante il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, piano Attuativo o approvazione di progetto di opera pubblica.

Sulle aree a servizi indicate nelle tavole di zonizzazione del Piano dei Servizi, è ammessa la realizzazione di edifici ed attrezzature da destinare ad attività di culto e attività complementari connesse (religiosa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria, sportiva, ricreativa ecc.) nonché la residenza dei ministri addetti, del personale addetto alla custodia e al funzionamento delle attrezzature.

Per le aree di proprietà degli Enti religiosi e di culto, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l’attività di servizio di interesse pubblico che questi forniscono alla comunità, in adempimento dei propri fini di istituto.

Sulle aree a servizi l’Amministrazione Comunale può prevedere la realizzazione in concessione di attrezzature di uso pubblico per lo sport ed il tempo libero da parte di privati, purché avvengano nel rispetto delle presenti norme e l’utilizzo del Permesso di Costruire sia subordinato alla stipula di una convenzione nella quale venga prevista la durata e la disciplina delle modalità di gestione delle attrezzature da realizzare.

ART. 43 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)

43.1 Generalità :

Si tratta di comparti aventi peculiarità che configurano una trasformazione urbanistica.

La trasformazione urbanistica su tali aree ed immobili avverrà secondo le indicazioni contenute nel Documento di Piano. In attesa di attuare la trasformazione urbanistica valgono le presenti Norme aventi contenuto di salvaguardia.

43.2 Destinazioni d'uso escluse :

Per tutti gli ambiti di trasformazione, in attesa degli strumenti attuativi di trasformazione urbanistica, sono escluse tutte le destinazioni che non siano già insediate.

43.3 Norme morfotipologiche :

Secondo il Documento di Piano del P.G.T.

43.4 Modalità d'intervento :

Manutenzione ordinaria di cui all'art. 21 delle presenti Norme è sempre possibile.

Tutti gli altri interventi sono configurabili all'interno del Documento di Piano e sono possibili previo Piano/Programma secondo il Documento di Piano del P.G.T. ed il Convenzionamento dell'A.T.U.

CAPITOLO V - ZONE DI RISPETTO

ART. 44 - RISPETTO IDRAULICO

1. I corsi d'acqua minori, individuati col simbolo grafico debbono essere attivamente conservati nel loro percorso; sono vietati interventi di rettificazione, salvo necessità di riordino irriguo effettuati da Consorzio Irriguo. La pulizia della vegetazione arborea di ripa è subordinata ad autorizzazione del Consorzio o del Regolatore, che è rilasciata ove non sia validamente attuabile con altri mezzi e condizionatamente al mantenimento delle ceppaie e delle piante di alto fusto.

2. Le norme di cui al comma precedente si osservano anche per la manutenzione dei canali artificiali, per i quali, altresì:

- è obbligatorio il mantenimento dei caratteri delle strade alzaie;
- è obbligatoria la conservazione dei manufatti idraulici, quali bocche di presa e ponti.

Gli interventi di rettificazione, modificazione, ampliamento sono sottoposti a denuncia al Consorzio e debbono essere progettati in modo da evitare per quanto possibile pregiudizio alla natura e al paesaggio agricolo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano altresì alle fasce di rispetto per l'ampiezza di metri cinque, misurata dal ciglio e dal piede della scarpata. Le fasce di rispetto possono essere parzialmente destinate anche a strade campestri o , al piede, a canali di raccolta e drenaggio delle acque.

4. E' vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno, e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.

5. Non è ammesso l'allargamento, né l'asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d'uso pubblico.

6. Le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela di aree e relative pertinenze, nonché per le attività ortoflorovivaistiche. Recinzioni temporanee sono ammesse per la protezione di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, o di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o ricerca scientifica, di pubblica incolumità. Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi o paletti con rete, direttamente infissi nel terreno.

Il P.G.T., con la disciplina contenuta nel presente articolo e nelle tavole di azionamento, recepisce quanto stabilito dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona. Il P.G.T. sottopone a tutela,

in quanto elementi fondamentali del patrimonio ambientale e storico, le fasce poste lungo i corsi d'acqua individuate nelle tavole del Sistema Ambientale (Tav. PR5/a e PR5/b).

Nelle fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua, fatte salve le norme relative ai Consorzi di Bonifica di cui alla L.R. 59/84, va garantita la salvaguardia dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati, degli avvallamenti, delle zone umide e della relativa vegetazione tipica di tale zone. Non sono pertanto consentiti, senza specifica autorizzazione della Provincia di Cremona, i movimenti di terra aventi carattere straordinario ancorché connessi all'uso agricolo dei suoli, la bonifica per colmata, l'eliminazione delle lanche o della morte dei corsi d'acqua.

Non sono ammessi neppure l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche, mentre l'area di pertinenza di eventuali cave o discariche esistenti e regolarmente autorizzate dovrà essere, a ciclo produttivo concluso, oggetto di ripristino agricolo ed ambientale con destinazione agricola. Sono invece ammesse le normali attività agricole. Il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Cremona, con l'obbligo di reimpianto. È peraltro vietata la messa a coltura dei terreni boscati.

La potenzialità edificatoria, ammessa nel rispetto dei limiti di cui all'art. 2 della L.R. 93/80, può essere utilizzata su zone agricole di sviluppo esternamente al Sistema dei Vincoli.

Per gli insediamenti agricoli, eventualmente esistenti, sono consentiti interventi per attrezzature ed infrastrutture produttive, comprese le nuove costruzioni, a condizione che non sia aumentata la consistenza delle strutture destinate alla stabulazione degli animali.

Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dalle presenti norme agli art.li 21, 22 e 23 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché, relativamente agli insediamenti produttivi, gli interventi necessari a far fronte a documentate e non altrimenti ovviabili necessità di adeguamento tecnologico degli impianti stessi, ancorché comportino ampliamenti.

È infine consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, in particolare i depuratori, che possano limitare la capacità di invaso delle zone di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua di cui presente articolo, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica, che ne verifica la compatibilità sotto il profilo idraulico.

Il Piano del Reticolo Idrico Minore potrà dettare ulteriori o più restrittive norme.

ART. 45 - FILARI ARBOREI DA TUTELARE

Si tratta di elementi di eccezionale valore paesaggistico che devono essere tutelati e salvaguardati con ogni possibilità.

Gli elaborati denominati PR5/a e PR5/b vincolano e tutelano una serie di filari di eccezionale valore percettivo, ambientale e naturalistico.

I filari arborei devono essere oggetto di attenta manutenzione periodica e reintegrazione degli elementi decaduti.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere autorizzati preventivamente e subordinati al reimpianto di analoghe essenze.

Nei casi previsti gli interventi arborei in bosco sono soggetti al Nulla Osta della Provincia. Nel caso di abbattimento non autorizzato dovrà essere integrato con un impianto di sviluppo lineare almeno doppio.

ART. 46 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi solo interventi di sistemazione, pulitura e manutenzione.

All'interno delle aree perimetrate come di rispetto cimiteriale, indipendentemente dalla destinazione urbanistica (rispetto, strade, servizi, zona di tutela) è impedita ogni nuova edificazione di qualsiasi tipo e trovano applicazione i disposti della legge 166/2002 modificativa della legge 1265/1934; sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e realizzazione di urbanizzazioni, opere di recinzioni.

ART. 47 - ZONA DI RISPETTO STRADE PROVINCIALI

Gli elaborati del P.G.T. denominati PR5/a E PR5/b indicano con simbolo grafico le fasce di rispetto stradale relativamente ai due lati delle sole arterie provinciali S.P. 19 e S.P. 80 fuori dal centro abitato.

Valgono comunque, indipendentemente dalla campitura a rispetto, le disposizioni di cui all'art.16.3.4 delle presenti Norme.

ART. 48 - ZONE AGRICOLE LOCALI DI RISPETTO E DI TUTELA PANORAMICA

Si tratta di un ampio settore del territorio comunale di rilevante valore ambientale in cui il P.G.T. delinea una strategia tesa al mantenimento ed alla tutela della pratica agricola, impedendo ogni costruzione, anche a destinazione agricola.

Data l'elevata rilevanza della zona, **sia in termini di estensione che di pregio ambientale**, viene configurato uno specifico Ambito denominato E2 con proprie norme a cui si rimanda (art. 41)

ART. 49 - VINCOLI MONUMENTALI

Gli edifici soggetti a vincolo monumentale ex D.L. 42/2004, sono soggetti a preliminare autorizzazione da parte dell'Ente gestore del vincolo (Soprintendenza ai Beni Paesistici ed Ambientali) prima di ogni intervento edilizio.

ART. 50 - ZONA DI RISPETTO POZZI

- Le distanze di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, ai sensi di quanto stabilito dal D.P.R. 24/5/88 n.236 sono definite da un raggio di mt.200. Entro tale raggio sono vietate tra l'altro l'accumulo di concimi organici, la dispersione ovvero la immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti.
- Nella zona di tutela assoluta dai pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, che ai sensi di quanto stabilito dalla D.G.R. n.15137 del 27.06.96 in adempimento di quanto previsto dall'art.9 del D.P.R. 24.05.88 n.236 intorno al punto di captazione, è pari ad un raggio di mt.10, è definita la zona di tutela assoluta. In tale zona di tutela assoluta possono essere insediate esclusivamente le opere di presa e le relative infrastrutture di servizio, è vietata qualsiasi attività che non sia inerente all'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione.

ART. 51 - SCARPATE MORFOLOGICHE

La scarpata morfologica costituisce un elemento caratterizzante del paesaggio locale ed è quindi soggetta a tutela. È istituita una fascia di rispetto di metri 10 a monte e a valle dal ciglio della scarpata stessa. Entro la fascia di rispetto sono vietate tutte le costruzioni, anche destinate all'attività agricola. Sono inoltre vietate tutte le attività di movimento terra e livellamento dei terreni e di accorpamento di appezzamenti che possano comportare la modifica dello stato attuale dei luoghi.

È ammesso il rimboschimento purché venga effettuato con essenze autoctone.

ART. 52 - ZONE D'ACQUA

Sono soggette a regime di tutela del P.T.C.P. :

- I fontanili in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore ecologico naturalistico, pertanto non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 metri dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 metri su entrambi i lati lungo i primi 200 metri dell'asta, 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. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile.

Non sono altresì consentiti azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

- Le zone umide quali paludi, bodri, morte e laghetti di cava rinaturalizzati, anche di nuova formazione; non comprese ai punti 1,2,4 dell'art. 15 e ai punti 1 e 6 dell'art. 16 della normativa del P.T.C.P.

Non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 metri dal confine dell'area protetta da tutelare individuata; non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 metri. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

CAPITOLO VI – NORME PARTICOLARI

ART. 53 - RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI

Stante il potenziale pregiudizio per la salute pubblica derivante da impianti di ripetitori telefonici e del conseguente inquinamento elettromagnetico, in tutto il territorio comunale è espressamente vietata la realizzazione di impianti di questo tipo, ad eccezione di siti all'uopo individuati nel piano dei servizi ritenuti igienicamente idonei per tale utilizzo.

Alla presenza di norme di legge che dispongono termini diversi devono essere applicati questi ultimi salvo che la normativa non disponga deroghe al riguardo. Qualora gli impianti installati esistenti si rivelino non conformi alle disposizioni previste dalle disposizioni previste nel piano, si provvederà a notificare al concessionario del servizio di telefonia le nuove posizioni in cui installare l'impianto, nel rispetto delle posizioni utili identificate.

ART. 54 - RECINZIONI

Le aree di pertinenza di edifici, nonché le aree inedificate possono venire delimitate o recintate, salve le norme delle singole zone.

Le recinzioni lungo spazi pubblici o privati aperti al pubblico non devono impedire o comunque disturbare la visibilità stradale. Esse non saranno in genere più alte di 2,20 ml e determineranno, a partire dall'altezza massima di 0,5 ml. dallo spiccatto, una superficie trasparente almeno al 75%. Salvo diverso accordo tra i confinanti, anche le murature poste a confine tra diverse proprietà dovranno rispettare le caratteristiche e dimensioni sopraindicate.

Con il termine "trasparente" si intende l'utilizzo di inferiate, reti plastificate o zincate e grigliati anche se intervallati ed ancorati con pilastri e/o colonne purché con dimensioni massime di 30x30 cm (diametro 30 cm in caso di colonne) ed aventi un passo riferito all'interasse non inferiore a 130 cm.

Negli Ambiti F ed A1 e A2, potrà derogarsi alla tipologia di recinzione sopra definita, esclusivamente sulla base di un'analisi architettonica – tipologica atta a dimostrare la preesistenza in sito di altra tipologia di recinzioni.

Negli Ambiti E1 ed E2 non è consentita la realizzazione di nessuna recinzione permanente, fatta salva la formazione di recinzioni costituite da siepi e/o da reti metalliche di

colore verde non più alte di m.1,5, ancorate su paletti di ferro o legno dello stesso colore ed altezza impiantati al suolo senza uso di plinti o cordoli in c.l.s.

Il raccordo fra le linee delle recinzioni (angoli) lungo le strade pubbliche o private d'uso pubblico, dovrà essere del tipo smussato circolare con raggio non inferiore a 3,00 m o comunque con altra ampiezza stabilita dall'Amministrazione Comunale.

ART. 55 - PERGOLATI

I pergolati sono manufatti di utilizzo stagionale, sprovvisti di copertura impermeabile di qualsiasi tipo che non sia una essenza verde rampicante o al più un telo removibile.

Negli Ambiti B1, B2 e C è consentita la realizzazione di pergolati a cielo libero (berceau) e di manufatti in legno destinati al ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette) in quanto considerati opere di manutenzione ordinaria, in termini di arredo urbano e nel verde quanto rispettino le seguenti caratteristiche :

- Pergolati a cielo libero (berceau) :

Caratteristiche costruttive :

- infissione nel suolo in modo non permanente (non sono ammissibili piastrini con plinti di fondazione);
- facile smontabilità;
- nessun tipo di copertura rigida o semirigida posta sui travetti;
- Materiale : legno
- Interasse minimo dei travetti : 50 cm
- Altezza massima esterna : 3,00 m
- Altezza massima interna : 2,40 m
- Superficie massima : 12,00 mq

- Manufatti in legno destinati al ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette) :

Caratteristiche costruttive :

- Privi di aperture (porte e finestre) su confine pubblico o privato (diverso da quello di proprietà);
- Materiale : legno
- Altezza massima esterna : 3,00 m

- Altezza massima interna : 2,40 m
- Superficie massima : 6,00 mq

I manufatti destinati al ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette) con le caratteristiche sopracitate, non possono per nessun motivo essere impiegati od adibiti (anche saltuariamente o temporaneamente) ad uso abitativo (bagni, lavanderie) e non costituiscono volume o Slp computabili ai fini edificatori.

È ammessa l'installazione di un solo pergolato a cielo libero (berceau) e di un solo manufatto in legno destinati al ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette) con le caratteristiche succitate, per ciascuna unità abitativa.

Per l'installazione delle due tipologie di manufatti sopra riportati, è sufficiente effettuare una comunicazione da depositare al protocollo comunale allegando alla stessa una planimetria con l'indicazione della posizione in cui viene installato il manufatto ed le caratteristiche tipologico – costruttive dello stesso (che dovranno essere conformi a quanto sopra riportato).

ART. 56 - NORME VIABILISTICHE

Le aree destinate alla viabilità sovracomunale e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.G.T. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe. Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

- **I percorsi ciclopedonali**

I percorsi ciclopedonali riportati sulle tavole di P.G.T. hanno valore di tracciato indicativo e non condizionano le opere nelle successive fasi di attuazione.

- **Piste ciclopedonali**

Le aree destinate alla viabilità ciclopedonale sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di

zonizzazione e viabilità del P.G.T. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

Il calibro minimo della viabilità ciclopedonale è di m 2,00.

Il Piano/Programma deve prevedere un'adeguata rete di strada che assicuri ad ogni lotto un conveniente accesso da strada aperta al pubblico transito.

Le strade aperte al pubblico transito debbono avere :

- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per i marciapiedi;
- una pavimentazione costituita da tout – venant da cm 8 e tappetino di usura di cm 3;
- adeguate opere di smaltimento delle acque piovane;
- un adeguato impianto di illuminazione.

In zona residenziale le strade debbono avere un calibro minimo di ml 9,00 con la carreggiata di almeno ml 6,00 ed un marciapiede per lato di almeno ml 1,50, mentre nelle zone produttive la carreggiata deve avere un calibro minimo di ml 10,00.

L'Amministrazione Comunale può dettare norme e limitazioni particolari per la sicurezza del traffico e per le strade che servono lotti ad utilizzazioni particolari per esigenze di viabilità, di igiene o di sicurezza.

ART. 57 - DISTANZE DI RISPETTO DA METANODOTTI

Ai sensi di quanto stabilito dal D.M. 24.11.1984 sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti ad alta pressione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo, a distanze inferiori a :

- condotti con pressione da 5 a 12 Bar = da 1,5 mt. a 10 mt.
- condotti con pressione da 12 a 24 Bar = da 2 mt. a 20 mt.
- condotti con pressione da 24 a 60 Bar = da 2 mt. a 30 mt.

Sulle tavole del P.G.T. sono riportati, con apposita simbologia grafica, la linea dei condotti, la posizione del condotto riportata sulle tavole ha solo valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alla caratteristiche effettive del condotto sono di competenza della proprietà e dell'Ente gestore dell'impianto.

ART. 58 - EDIFICI PERICOLANTI

Quando pervenga al Comune denuncia che un edificio, o parte di esso, minaccia rovina e pregiudica la pubblica incolumità, il Sindaco, esperiti i necessari accertamenti statici e strutturali, può ordinare al proprietario di provvedere alla demolizione o riparazione delle opere pericolanti, ingiungendo, se necessario, lo sgombero dei locali a carico del proprietario.

Sono fatti salvi, ove ne sia il caso, i provvedimenti contingibili ed urgenti ai sensi dell'art.50 del Testo Unico D.Lgs. n.267/00 senza pregiudiziale dell'azione penale qualora il fatto costituisca reato.

ART. 59 - NUOVE STAZIONI DI CARBURANTE

Per le nuove stazioni di carburante si applica la normativa Nazionale in materia di carburanti e quella emanata della Regione Lombardia di disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti.

La realizzazione ed il potenziamento degli impianti di distribuzione carburanti è consentito a titolo precario e mediante apposita Convenzione.

Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere solo realizzati nelle aree di arretramento stradale, di rispetto stradale e nelle aree destinate alla viabilità.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri edificatori :

- ✧ indice di edificabilità: $R_c=10\%$;
- ✧ numero dei piani consentiti: uno fuori terra ed un piano interrato o seminterrato con altezza massima interna netta di m. 2,40 destinato a depositi e ripostigli senza permanenza di persone e servizi igienici per il solo personale addetto all'impianto;
- ✧ $H= m 5,00$.

Le funzioni complementari e di compendio all'attività comprendono :

- ✧ le strutture per lo svolgimento delle attività di assistenza meccanica;
- ✧ il lavaggio degli autoveicoli;
- ✧ i servizi igienici;
- ✧ le attrezzature necessarie per l'erogazione del carburante;
- ✧ l'attività di commercio di oggetti connessi ai servizi prestati e servizio di ristoro nella misura massima del 30% della SIp consentita. Sono ricomprese le superfici adibite alla somministrazione, alla vendita e all'esposizione, con esclusione di quelle destinate a magazzino, servizi igienici e spogliatoi.

Per la realizzazione di nuovi impianti, ricadenti all'interno del centro abitato o non ricadenti, devono essere rispettate le prescrizioni in materia di :

- ✧ distanze minime da altri impianti previste dalle disposizioni regionali e statali;
- ✧ la superficie minima e massima del lotto.

Tutte le destinazioni ammesse comportano un deficit di dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente art. 14 in ragione delle utilizzazioni previste.

ART. 60 - DEROGHE

La disciplina dettata dal Piano delle Regole può essere derogata nei soli casi e con le procedure di cui all'art. 41 quater della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni contenute nella disciplina anche a livello regionale e limitatamente a edifici e/o immobili ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione dei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima.

ART. 61 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE

Gli edifici esistenti, anche di proprietà privata, possono, nonostante la diversa destinazione prevista dal P.G.T per essi e per le aree su cui insistono, essere utilizzati – per un periodo di tempo determinato, non eccedente i tre anni – per l'insediamento di servizi pubblici o d'interesse pubblico a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio

assumano – in solido tra loro, a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari – l’obbligo di ripristinare l’uso originario alla scadenza del termine.

ART. 62 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all’uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l’insediamento di attività di interesse generale riconosciute dall’Amministrazione Comunale, di attività commerciali in occasione di fiere, fiere-mercato o mercati di paese, di attività temporanea di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto delle norme comunali in materia di commercio su aree pubbliche.

L’insediamento delle attività dovrà avvenire nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione di PGT e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.

L’insediamento di edicole, arredi – strutture, ecc, dovrà avvenire nel rispetto delle norme comunali in materia ed è consentito a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare, dei valori ambientali ed estetici, e regolata da apposita convenzione riportante la temporaneità dell’occupazione del suolo pubblico e dei relativi oneri.

ART. 63 - CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO PER DEHORS

Al fine della migliore fruizione del servizio nel rilascio della concessione all’occupazione di suolo pubblico per l’attività di somministrazione di alimenti e bevande, si deve garantire, secondo la possibilità dell’ambiente prescelto, l’ubicazione e le metrature più idonee, compatibilmente agli altri interessi di uso pubblico del suolo e nel rispetto delle norme in materia di impatto acustico ed ambientale.

Per le strutture a servizio di pubblici esercizi – dehors -, si intende l’insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente posti in modo funzionale ed armonico su area pubblica o

privata della quale il comune abbia la disponibilità che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

I dehors sono costituiti da: tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti; strutture precarie coperte, costituenti e delimitanti i dehors.

Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante.

Queste strutture qualora rientrano nelle caratteristiche previste, non comportano aumento di carico urbanistico.

Per le strutture precarie esistenti, realizzate in data antecedente all'entrata in vigore del presente documento, vie è la possibilità di regolarizzazione attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio di Attività in Sanatoria, purché siano rispettati tutti i requisiti stabiliti dalle norme comunali in materia.

ART. 64 - COSTRUZIONI ESISTENTI E CONDONI

Per gli edifici o parti di essi oggetto di condono edilizio e comunque urbanisticamente conformi al precedente P.G.T., anche se in supero agli indici urbanistici ed edilizi di zona del presente P.G.T, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 21 e 22, fermo restando il rispetto delle destinazioni d'uso.

ART. 65 - ACCESSO CARRABILE

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico di transito, di larghezza idonea all'accesso di un autoveicolo.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti :

- assicurare una buona visibilità dalla strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;

- il confine tra area privata e area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, dadi, o con altro accorgimento costruttivo;
- le porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno m. 4,50 dal ciglio della strada o a filo del marciapiede;
- lo smusso o l'abbassamento del marciapiede deve essere eseguito con le caratteristiche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 46 DPR 16.12.1992, n. 495 e art. 36 DPR 16.09.1996 n. 610, l'applicazione della norma inerente l'arretramento del passo carraio per l'accesso alle aree private troverà applicazione unicamente nelle vie comunali di seguito specificate : Via Ponte Rino, S.P. 19 e Via Pianengo, avendo le altre vie e strade comunali e traverse delle sopra specificate vie caratteristiche di strade a traffico estremamente limitato, potrà comunque essere imposto dall'Ufficio Tecnico Comunale di concerto con l'Ufficio di Polizia Locale che in sede di nuova autorizzazione l'accesso venga realizzato con apertura automatizzata.

Restano salve le prescrizioni impartite da altri enti gestori della rete viabilistica.

ART. 66 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

Negli interventi di nuova costruzione devono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad esclusivo servizio degli edifici insediati, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

L'esecuzione delle opere e degli interventi sopra previsti è soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A. gratuita.

Si richiama altresì la possibilità da parte dei privati della realizzazione di parcheggi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse nel rispetto dell'art. 9 - comma 4 - della Legge n.122/1989.

Nei piani esecutivi sono dovuti, oltre ai parcheggi privati, gli standards di servizi a parcheggio nelle misure e con le modalità stabilite per ciascun piano esecutivo.

Negli interventi di ristrutturazione è vietato ridurre le superfici a parcheggio esistenti.

Nel caso di edifici a destinazione mista la superficie totale degli spazi a parcheggio risulta dalla somma delle relative superfici di competenza.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali è considerata opera di urbanizzazione.

ART. 67 - ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

Tutti i progetti relativi alla costruzioni di nuovi edifici, ovvero alla straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica di interi edifici (siano essi, nel primo e nel secondo caso, destinati ad uso abitativo e non), compresi anche quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, dovranno essere adeguati alle prescrizioni tecniche ed alle norme delle seguenti leggi e regolamenti :

- Edifici Pubblici :
- D.P.R. 27.4.1978 n. 384 così come aggiornato e modificato dal D.P.R. 503/96
- Tutti gli altri Edifici :
- legge 9.1.1989 n. 13
- legge 27.2.1989 n. 62
- legge regionale 20.2.1989 n. 6 e relative PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE
- D.M. 14.6.1989 n. 236.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito :

- ACCESSIBILITA'
- VISITABILITA'
- ADATTABILITA'

come definiti dall'art. 3 del D.M. 1.6.1989 n. 236 e art. 14 della legge regionale 20.2.1989 n. 6.

Le norme di cui alle leggi e regolamenti citati si applicano anche nel caso di urbanizzazioni e di piani di lottizzazione.

Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al punto precedente.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi delle leggi citate (art. 1 comma 4 legge 9.1.1989 n. 13).

Il Responsabile del Procedimento nel rilasciare il Certificato di Agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge.

A tal fine egli può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

ART. 68 - SERRE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Sono strutture propedeutiche e funzionali all'attività agricola.
Allo scopo di tutelare l'ambiente naturale, dette strutture devono :

- avere una superficie massima di 500 mq.
- avere altezza massima di 4,00 ml.
- avere pareti in elementi trasparenti.
- non essere in muratura.
- essere facilmente smontabili.

**ART. 69 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI, IMPIANTI E CABINE
TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA****1) Cabine di Trasformazione dell'Energia Elettrica**

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata al Permesso di Costruire rilasciato ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10 e successivo T.U. 06 Giugno 2001 n. 380.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali :

- Il volume delle cabine non viene computato nel calcolo dell'edificazione consentita;
- La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste, con altezza fuori terra non superiore a ml 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;
- Le cabine possono essere costruite nelle zone di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970.

2) Elettrodotti ad Alta Tensione

La realizzazione delle linee elettriche ed i relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10 e successivo T.U. 06 Giugno 2001 n. 380 sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.03.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione od ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati :

- a) Linea 132 Kw = 10,00 ml da qualunque conduttore della linea;
- b) Linea 220 Kw = 18,00 ml da qualunque conduttore della linea;
- c) Linea 380 Kw = 28,00 ml da qualunque conduttore della linea.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale con conseguente abbattimento di alberi od alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione

Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione della motivazione e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

ART. 70 - REGOLAMENTI COMUNALI

All'entrata in vigore del P.G.T. e del presente Piano delle Regole il Comune adeguerà, per una corretta gestione del territorio e dei servizi tecnologici, il Regolamento Edilizio Comunale in vigore, nonché eventualmente il Regolamento Locale di Igiene, onde evitare disposizioni contrastanti.

ART. 71 - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Campagnola Cremasca è dotato di classificazione acustica su tutto il territorio comunale a cui la politica urbanistica del P.G.T. rimanda per la gestione del fattore relativo all'inquinamento da rumore.

ART. 72 - RICHIAMI LEGISLATIVI ED ADEGUAMENTI NORMATIVI

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del Piano del 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 o in altri elaborati del P.G.T. dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali o regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastati prescrizioni dei Piani di Governo del Territorio.

Dal giorno di approvazione definitiva delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e con esse siano incompatibili.

ALLEGATI :

ALLEGATO A : ABACO DELLE COLORAZIONI

ALLEGATO B : NORME DI NATURA GEOLOGICA E GEOTECNICA