

Regione Lombardia
Provincia di Cremona

COMUNE DI
CASTELVERDE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborato n° NTA.1*

NORME URBANISTICHE

(versione corretta in sede di approvazione finale)

progetto : arch. Michele de Crecchio

TITOLO PRIMO – NORME GENERALI

Articolo primo

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

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

- DP **DOCUMENTO DI PIANO**
- DP.1 **QUADRO CONOSCITIVO**
- DP.1.1 **PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**
- DP.1.1.1 P.T.P.R.
- DP.1.1.1.1 Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico (1:300000)
- DP.1.1.1.2 Viabilità di rilevanza paesaggistica (1:300000)
- DP.1.1.1.3 Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale (1:300000)
- DP.1.1.1.4 Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: ambiti ed aree di attenzione (1:300000)
- DP.1.1.1.5 Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti (1:600000)
- DP.1.1.1.6 Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche di legge (1:100000)
- DP.1.1.2 P.T.C.P.
- DP.1.1.2.1 Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture (1:10000)
- DP.1.1.2.2 Carta delle tutele e delle salvaguardie (1:10000)
- DP.1.1.2.3 Carta degli ambiti agricoli (1:10000)
- DP.1.1.2.4 Mosaico P.R.G. (1:10000)
- DP.1.2 **INDAGINI SULLA REALTA' LOCALE**
- DP.1.2.1 STATO ATTUALE DEL TERRITORIO
- DP.1.2.1.1 Carta Tecnica Regionale (1:10000)
- DP.1.2.1.2 Stato attuale del territorio (1:10000)
- DP.1.2.2 STUDIO GEOLOGICO
- DP.1.2.2.1* Relazione geologica e rapporto geofisico
- DP.1.2.2.2* Carta geomorfologica con elementi geopedologici (1:10000)
- DP.1.2.2.2.a Sezioni geomorfologiche (1:10000)
- DP.1.2.2.3* Carta idrogeologica e dell' idrografia superficiale (1:10000)
- DP.1.2.2.3.a Sezioni idrogeologiche (1:10000)
- DP.1.2.2.4* Carta dell' idrografia superficiale (1:10000)
- DP.1.2.2.5* Carta geotecnica e di pericolosità sismica locale (1:10000)
- DP.1.2.2.6* Carta dei vincoli (1:10000)
- DP.1.2.2.7* Carta di sintesi (1:10000)
- DP.1.2.2.8 Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
- DP.1.2.3. CENNI STORICI
- DP.1.2.3.1 Tracce della centuriazione romana (1:10000)

-
- DP.1.2.3.2 Evoluzione storica recente del territorio (1:25000)
DP.1.2.3.3 Cessato catasto: Territorio (1:10000)
DP.1.2.3.3 Cessato catasto: Castelnuovo del zappa (1:2000)
DP.1.2.3.4 Cessato catasto: Castelveverde (1:2000)
DP.1.2.3.5 Cessato catasto: Costa S. Abramo (1:2000)
DP.1.2.3.6 Cessato catasto: Livrasco e Ossalengo (1:2000)
DP.1.2.3.7 Cessato catasto: Marzalengo (1:2000)
DP.1.2.3.8 Cessato catasto: S. Martino in Beliseto (1:2000)
- DP.1.2.4 SISTEMA TERRITORIALE
DP.1.2.4.1 Carta del paesaggio (1:10000)
DP.1.2.4.2 Carta delle sensibilità paesaggistiche (1:10000)
DP.1.2.4.3 Tavola dei principali vincoli: Area nord (1:5000)
DP.1.2.4.4 Tavola dei principali vincoli: Area sud (1:5000)
- DP.1.2.5. ANALISI DEGLI INSEDIAMENTI
DP.1.2.5.1 Indagini urbanistiche– Castelnuovo del zappa (1:2000)
DP.1.2.5.2 Indagini urbanistiche – Castelveverde (1:2000)
DP.1.2.5.3 Indagini urbanistiche – Costa S. Abramo (1:2000)
DP.1.2.5.4 Indagini urbanistiche – Livrasco e Ossalengo (1:2000)
DP.1.2.5.5 Indagini urbanistiche – Marzalengo (1:2000)
DP.1.2.5.6 Indagini urbanistiche – S. Martino in Beliseto (1:2000)
DP.1.2.5.7 Localizzazione delle cascate (1:10000)
DP.1.2.5.8 Indagini urbanistiche – Schede cascate fuori dai centri urbani
DP.1.2.5.9 Indagini urbanistiche – Documentazione fotografica
- DP.1.2.6. RILEVAMENTO FILARI
DP.1.2.6.1 Rilievo e analisi del patrimonio vegetazionale
- DP.1.2.7. CONTRIBUTI DEI CITTADINI
DP.1.2.7.1 Localizzazione contributi dei cittadini: territorio (1:5000)
DP.1.2.7.2 Sintesi dei contributi dei cittadini
- DP.2 **PREVISIONI DI PIANO**
- DP.2.1* Tavola delle previsioni di Piano (1:10000)
DP.2.2* Comparti di trasformazione: Territorio nord (1:5000)
DP.2.3* Comparti di trasformazione: Territorio sud (1:5000)
DP.2.4* Comparti di trasformazione: Castelnuovo del zappa (1:2000)
DP.2.5* Comparti di trasformazione: Castelveverde (1:2000)
DP.2.6* Comparti di trasformazione: Costa S. Abramo (1:2000)
DP.2.7* Comparti di trasformazione: Livrasco e Ossalengo (1:2000)
DP.2.8* Comparti di trasformazione: Marzalengo (1:2000)
DP.2.9* Comparti di trasformazione: S. Martino in Beliseto (1:2000)
DP.2.10* Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione
DP.2.11 Relazione illustrativa generale del Documento di Piano

PS

PIANO DEI SERVIZI

- PS.1.1 Localizzazione dei servizi esistenti: Castelnuovo del zappa (1:2000)
PS.1.2 Localizzazione dei servizi esistenti: Castelverde (1:2000)
PS.1.3 Localizzazione dei servizi esistenti: Costa S. Abramo (1:2000)
PS.1.4 Localizzazione dei servizi esistenti: Livrasco e Ossalengo (1:2000)
PS.1.5 Localizzazione dei servizi esistenti: Marzalengo (1:2000)
PS.1.6 Localizzazione dei servizi esistenti: S. Martino in Beliseto (1:2000)
PS.1.7 Schede dei servizi esistenti
PS.2.1 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: Castelnuovo del zappa (1:2000)
PS.2.2 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: Castelverde (1:2000)
PS.2.3 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: Costa S. Abramo (1:2000)
PS.2.4 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: Livrasco e Ossalengo (1:2000)
PS.2.5 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: Marzalengo (1:2000)
PS.2.6 Localizzazione ed estensione dei servizi di piano: S. Martino in Beliseto (1:2000)
PS.3 Relazione illustrativa generale del Piano dei Servizi

PR

PIANO DELLE REGOLE

- PR.1* Carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano (1:10000)
PR.2.1* Tavola delle previsioni: Territorio nord (1:5000)
PR.2.2* Tavola delle previsioni: Territorio sud (1:5000)
PR.2.3* Tavola delle previsioni: Castelnuovo del zappa (1:2000)
PR.2.4* Tavola delle previsioni: Castelverde (1:2000)
PR.2.5* Tavola delle previsioni: Costa S. Abramo (1:2000)
PR.2.6* Tavola delle previsioni: Livrasco e Ossalengo (1:2000)
PR.2.7* Tavola delle previsioni: Marzalengo (1:2000)
PR.2.8* Tavola delle previsioni: S. Martino in Beliseto (1:2000)
PR.3.1 Indicazioni attuative per il centro storico: Castelnuovo del zappa (1:1000)
PR.3.2 Indicazioni attuative per il centro storico: Castelverde (1:1000)
PR.3.3 Indicazioni attuative per il centro storico: Costa S. Abramo (1:1000)
PR.3.4 Indicazioni attuative per il centro storico: Livrasco (1:1000)
PR.3.5 Indicazioni attuative per il centro storico: Marzalengo (1:1000)
PR.3.6 Indicazioni attuative per il centro storico: S. Martino in Beliseto (1:1000)

NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

*** Gli elaborati contrassegnati con un asterisco sono stati corretti e integrati in sede di approvazione finale a seguito di osservazioni e pareri pervenuti sul testo adottato**

CRITERI INTERPRETATIVI

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

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

In caso di contrasto tra norme prevarrà quella più restrittiva.

La tavola di sintesi dei principali vincoli ambientali gravanti sul territorio comunale si intende integrata con l'apposito elenco degli edifici di interesse storico-artistico esistenti sul territorio comunale ed, in particolare, di quelli sottoposti a vincolo monumentale ex titolo primo DLgs. 42/04 (già legge 1089/39) di cui all'elenco allegato al punto "A" della presente normativa. Tale tavola e tale elenco hanno semplice valore ricognitorio e non escludono la presenza di altri vincoli monumentali o ambientali.

Le destinazioni di ambito sono determinate facendo riferimento esclusivamente ai retini ed alle simbologie in bianco e nero. Le campiture colorate si intendono finalizzate ad evidenziare le fasce di rispetto (che nella rappresentazione grafica prevalgono sui toni di colore dei singoli ambiti) ed a raggruppare per categorie omogenee le diverse tipologie di ambito territoriale.

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

Alle varie cascine storiche esistenti sul territorio comunale sono attribuite le destinazioni urbanistiche riportate dalle tavole delle previsioni di Piano e sintetizzate nell'allegato "B" del presente testo normativo. In caso di contrasto tra gli elaborati, prevarranno le indicazioni fornite da tale allegato.

Le indicazioni contenute in detta deliberazione e nei relativi allegati prevarranno comunque su indicazioni, eventualmente discordanti, contenute nelle tavole delle previsioni di Piano e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Di seguito si utilizzerà la convenzione seguente:

(~~testo~~) Testo barrato: parti stralciate dal testo adottato

(testo) Testo evidenziato: parti aggiunte al testo adottato

Articolo secondo

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

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

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

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

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

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 6/89.

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

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

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

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

Qualora un vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio (per standard urbanistici, viabilità, rispetti o altro) sia decaduto per trascorso quinquennio dalla sua imposizione o perché il piano attuativo che lo prevedeva non risulti più vigente, i terreni interessati esterni all'abitato si intenderanno classificati come "*ambito agricolo di rispetto urbano e infrastrutturale E3*" e sottoposti pertanto alla relativa normativa. Sui terreni interni all'abitato saranno ammessi esclusivamente interventi conservativi senza modifica di destinazione d'uso.

Articolo terzo

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

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

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

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

Gli interventi edilizi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) **manutenzione ordinaria**, intendendo con tale definizione gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi o superfici coperte, né modifiche strutturali o distributive all'organismo edilizio e neppure modifiche delle destinazioni d'uso, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) **manutenzione straordinaria**, intendendo con tale definizione le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singolare unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unica unità immobiliare;
- c) **restauro e risanamento conservativo**, intendendo con tali definizioni gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi

compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il restauro si distingue dal risanamento conservativo in quanto prevede fundamentalmente il mantenimento delle tecnologie costruttive già preesistenti nell'edificio. Si intendono comprese nel restauro-risanamento conservativo sia le operazioni di accorpamento o di suddivisione di unità immobiliari, che di modifica di destinazione d'uso che risultino rispettose delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall' art. 29, comma 4, del D Lgs 42/04;

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

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

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

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

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

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

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero, l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri, antenne e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati aventi caratteristiche e dimensioni eccedenti i limiti di cui alle lettere b), c) e d) del successivo art. 16, nonchè di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili e imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del presente PGT e dei relativi piani attuativi, in relazione alle previsioni di Piano e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificato principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove questi comportino l'esecuzione di lavori ai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

PERTINENZE DI EDIFICI

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

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

- opere realizzate al servizio di costruzioni già esistenti alla data del 25 marzo 1982;
- opere realizzate per soddisfare le dotazioni regolamentari di parcheggi ed autorimesse;
- opere riconducibili alle fattispecie delle “Piccole Opere” di cui al successivo art. 14.

AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

Negli ambiti circostanti il colatore Morbasco e coperti da vincolo di tutela ambientale, l'intervento edilizio e di trasformazione del territorio dovrà essere preceduto dal rilascio di specifico provvedimento di autorizzazione paesaggistica, il quale verrà prodotto nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. I relativi lavori non potranno comunque essere iniziati prima che siano trascorsi i termini temporali che la legge concede al ministero dei Beni Culturali per esercitare i propri poteri di controllo.

Articolo quarto

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

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

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

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

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

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

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

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

Sotto il profilo procedurale, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, (fermo restando l'obbligo di

conguaglio degli oneri di urbanizzazione, se dovuto per passaggio a categoria di destinazione d'uso superiore).

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

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

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

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

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

Mutamenti d'uso che comportano la necessità di riconoscere standard urbanistici

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

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

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

In mancanza della prevista deliberazione consigliare, l'ordine decrescente dei valori si intende di norma il seguente: commerciale, direzionale, turistico-alberghiero, produttivo, residenziale, rurale).

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

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

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

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

Articolo quinto

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI IL PESO INSEDIATIVO

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

(Slp) Superficie lorda complessiva di pavimento

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

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

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

Non si computano altresì le superfici di locali accessori con altezze interne superiori a 2.40 mt se costruiti a suo tempo in forza del Programma di Fabbricazione vigente prima del Piano di Governo del Territorio.

(V) Volume convenzionale urbanistico

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

(St) Superficie territoriale

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

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

(Ift) Indice di fabbricabilità territoriale

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

(Iut) Indice di utilizzabilità territoriale

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

(Sf) Superficie fondiaria

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

(Iff) Indice di fabbricabilità fondiaria

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

Articolo sesto

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI

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

(Sc) Superficie coperta

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

(Rc) Rapporto di copertura

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

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

(Np) Numero dei piani fuori terra

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

(H) Altezza

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

Nel caso di solette di copertura inclinate, il riferimento superiore va fatto al punto di quota media ponderale.

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

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

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

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

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

(D) Distanza

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

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

Le costruzioni completamente interrate e le costruzioni accessorie parzialmente o completamente fuori terra quali autorimesse, rustici, lavanderie, ecc. con altezza interna media non superiore a 2,40 ml ed altezza esterna, misurata rispetto al marciapiede stradale, comunque non superiore a 3,00 ml, nonché le altre costruzioni accessorie prive di copertura e non sporgenti dal piano di campagna come piscine realizzate in opera, vasche, trincee, campi da gioco, ecc. non costituiscono vengono considerate edificio al solo fine del computo delle distanze, salvo che il riferimento sia costituito da un confine privato o dal ciglio di una strada carrabile esistente o di progetto. Altezze maggiori potranno essere assentite per ragioni di uniformità tipologica negli ambiti storici e di vecchio impianto.

Tali costruzioni accessorie potranno pertanto essere ammesse, nel rispetto delle norme del Codice Civile, anche in confine con spazi pubblici e privati non destinati a strade e piazze, a condizione che mantengano, se fuori terra, un distacco minimo pari a 3,50 ml rispetto agli edifici principali ed osservino, rispetto alle strade, le distanze prescritte dalle norme di ambito.

Il distacco dalla strada potrà essere evitato negli ambienti storicamente consolidati qualora la costruzione non sia visibile dall'esterno in quanto schermata da murature preesistenti.

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

(Df) Distanza da parete finestrata

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

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

(Dc) Distanza dal confine

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

(Ds) Distanza dalla strada

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

(Rhd) Rapporto altezza – distanza

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

(Rhs) Rapporto altezza – strada

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

(Si) Superficie impermeabilizzata

È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento edilizio ed urbanistico che risulta compromessa da costruzioni, anche in sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili all'acqua piovana. La parte residua della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde oppure essere pavimentata con materiali drenanti. Non viene considerata nel computo delle superfici impermeabilizzate, la superficie del marciapiede circondante l'edificio sino ad una profondità di 1,50 ml.

(Ri) Rapporto di impermeabilizzazione

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

AREE DI PERTINENZA PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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

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

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

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

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

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

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

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

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

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

Articolo ottavo

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade di qualsiasi tipologia e calibro, ai sensi dell'art.44 – comma 1 della LR 12/05; [, poste al servizio dei lotti edificabili, realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e ciclo-pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori, quali marciapiedi, banchine e aiuole spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo le condotte per lo scolo delle acque meteoriche, la segnaletica verticale e orizzontale, le panchine, i cestini porta-rifiuti, le alberature, i cespugli ed il prato;]
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio posti al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati come le strade di cui alla lettera a), ivi compresi quelli al servizio dei mezzi di trasporto collettivo (“*golfi di fermata*”);
- c) le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie (caditoie, pozzetti, camerette di ispezione, impianti di sollevamento, eventuali depuratori, ecc.);
- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, complete di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas metano, complete di opere accessorie;
- f) le reti di distribuzione dell'energia elettrica, complete di opere accessorie;
- g) gli impianti di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completi di opere accessorie;
- h) le reti telefoniche, complete di opere accessorie e, in generale, ogni altra rete tecnologica predisposta a soddisfare esigenze di pubblica utilità dell'insediamento urbano (es. cablaggi, fibre ottiche, eccetera);
- i) le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, equipaggiate di prato, cespugli ed alberature, presa d'acqua, allaccio elettrico ed eventuale impianto d'irrigazione automatico;
- j) le piazzole per il conferimento dei rifiuti solidi urbani nei cassonetti o negli altri contenitori predisposti per la raccolta differenziata;
- k) la rete di teleriscaldamento, ove esistente;
- l) gli impianti cimiteriali;
- m) le aree attrezzate per le Stazioni Radio Base di telefonia mobile.

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

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

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

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

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

In particolare, sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

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

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

TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo decimo

PIANI ATTUATIVI E PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI

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

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

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

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

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

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

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

indici edilizi ed urbanistici regolanti la conformazione delle costruzioni (vedi art. 6), pure prescritti dalle presenti Norme per i vari ambiti urbanistici.

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

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

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

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

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

In fase di esecuzione e, salvo specifica variante da approvarsi con la medesima procedura del Piano Attuativo o del Progetto Planivolumetrico convenzionale originale, potranno essere apportate alle originali previsioni dei Piani Attuativi o dei Progetti Planivolumetrici convenzionati modeste variazioni dell'assetto planivolumetrico previsto a condizione che tali variazioni non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione degli strumenti stessi, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Di tali "modeste variazioni" dovrà comunque prendere ufficialmente atto, con apposita deliberazione, la Giunta Comunale, una volta acquisito il parere di regolarità urbanistica che verrà allo scopo fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo undicesimo

ELABORATI COSTITUENTI I PIANI ATTUATIVI ED I PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI

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

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

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

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

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

- a) le specifiche disposizioni per la buona esecuzione del Piano stesso (Norme Tecniche di Attuazione integrative di quelle già dettate dal PGT);
- b) una relazione tecnico-illustrativa concernente, in particolare, la congruità delle scelte attuative rispetto alle indicazioni dello strumento urbanistico generale;
- c) gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- d) il piano finanziario di cui all'art. 30 della legge 1150/42.

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

Tale Convenzione dovrà prevedere:

- a) l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo e, nel caso che l'intervento comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra gli interessati. Tale impegno perdurerà, salvo specifica variante di Piano Regolatore o di Piano Attuativo, anche oltre il termine di cui alla successiva lettera "e";
- b) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel precedente art. 8, nonché alle opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel precedente art. 9, queste ultime dimensionate in misura non inferiore a quella indicata dal successivo art. 12. Qualora l'acquisizione di tali aree venga ritenuta non opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e fatte salve le prescrizioni di cui al quinto comma del successivo art. 12, sulla base di apposita perizia stesa dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico qualificato incaricato dall'Amministrazione, il versamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree di pari interesse;
- c) la realizzazione, previo rilascio di apposito Permesso di Costruire, a cura dei privati attuatori, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte sia delle opere di urbanizzazione secondaria che di quelle che siano necessarie per allacciare l'ambito ai pubblici servizi. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione alle normative vigenti in materia, agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione dell'ambito interessato, alle previsioni del Piano di Governo del Territorio e del relativo eventuale Programma Pluriennale di Attuazione. Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite;
- d) ove la realizzazione delle opere sopraindicate determini oneri inferiori a quelli distintamente previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire quali contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle leggi e delle normative comunali vigenti, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al Piano Attuativo, nonché alla entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore ai contributi

-
- per oneri di urbanizzazione previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai sensi delle leggi e normative comunali vigenti;
- e) i termini di ultimazione, che saranno proporzionati alle dimensioni dell'insediamento, e comunque non superiori a dieci anni, delle opere di urbanizzazione previste dal Piano. Oltre tale termine decadrà per la Ditta Lottizzante e i relativi aventi causa il diritto a scomputare dai dovuti contributi per oneri di urbanizzazione l'importo delle opere direttamente realizzate e finanziate;
 - f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
 - g) ogni altra disposizione che verrà dal Consiglio Comunale riconosciuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, funzionale, ecologico e produttivo;
 - h) ogni altra disposizione che verrà dal Consiglio Comunale riconosciuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, ecologico e produttivo.

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

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

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

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

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

- una adeguata documentazione fotografica;
- stato di fatto, stato di raffronto e stato di progetto almeno in scala 1:100;
- atto unilaterale relativo all'impegno di corrispondere, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, i dovuti contributi e le eventualmente dovute monetizzazioni di aree standard. Lo stesso atto unilaterale potrà comprendere

anche l'impegno a integrare o realizzare opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nonché a cedere le aree relative.

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

I Piani Attuativi dovranno essere conformati in modo tale da garantire il rispetto almeno degli standard urbanistici minimi prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse. Le relative Norme Tecniche di Attuazione dovranno regolarne l'effettiva realizzazione, caricando gli oneri conseguenti sui soggetti attuatori, in proporzione al peso insediativo teorico determinato dagli interventi edilizi previsti dai Piani Attuativi stessi.

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

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

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

- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale nel caso di nuovi insediamenti;
- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 50 mq di superficie lorda complessiva di pavimento a destinazione residenziale nel caso del recupero di insediamenti preesistenti;
- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti per uffici e di insediamenti commerciali non ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio;
- tra 1 mq e 2 mq di aree standard (di cui almeno la metà a parcheggio) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti commerciali ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio (vedasi, al riguardo, le più articolate indicazioni fornite dal successivo art. 56);

-
- 1 mq di area standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) per ogni 10 mq di Superficie Lorda Complessiva di Pavimento nel caso di insediamenti artigianali ed industriali;
 - i Pubblici Esercizi (bar, ristoranti ecc), di cui al DPR 235/01, saranno di norma assoggettati al medesimo obbligo di reperimento degli standard urbanistici minimi in funzione della superficie di vendita disponibile, degli effettivi coperti ricavati nei locali di somministrazione e dell'ubicazione all'interno del tessuto edilizio. Di norma sarà obbligatorio recepire aree a parcheggio per i pubblici esercizi insediati in ambiti di espansione, mentre potranno essere ammesse deroghe per gli esercizi in ambiti di completamento o in ambiti storici.

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

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

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

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

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

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

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

Attuativo dovrà contenere anche la descrizione di tali “standard attuativi” e la loro preventivazione.

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

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

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

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

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

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

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

Il rilascio dei Permessi di Costruire, nonché l'inizio delle corrispondenti attività edilizie asseverate, è, infine, subordinato anche al versamento, nei modi e nelle quantità stabilite dalla legge, dei contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione, nonché, laddove prescritto da particolari disposizioni di legge o di piano attuativo, alla preventiva stipula di convenzioni o alla preventiva accettazione da parte dei competenti organi comunali di atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dagli interessati.

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

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

Non sono soggette ad alcuna procedura preventiva le opere di manutenzione ordinaria che non riguardino edifici vincolati dal D.Lgs 42/01, che non determinino alterazione dell'aspetto esterno degli edifici (ad es. la ritinteggiatura di una facciata con lo stesso colore preesistente o modifiche dei materiali di finitura degli edifici) e sempre che tale preesistenza non risulti in contrasto con le norme di ambito o di Regolamento Edilizio. In tali casi le operazioni di Ordinaria Manutenzione sono, di norma, subordinate a semplice comunicazione al Sindaco, da presentarsi anche in pari data all'inizio dei lavori.

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

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

Sarà compito della Giunta Comunale definire con apposita deliberazione quale tipologia di interventi sottoporre obbligatoriamente a Determinazione di Impatto Paesistico (DIP).

Resta facoltà della Amministrazione Comunale richiedere tutte quelle modifiche dei progetti presentati che risultassero necessarie ed opportune per tutelare i valori ambientali dell'ambito interessato e per meglio coordinare le nuove costruzioni o le riforme proposte con le preesistenze edilizie, anche circostanti. La richiesta di eventuali modifiche dovrà tuttavia essere

chiaramente motivata e contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

Articolo quattordicesimo

PERMESSI DI COSTRUIRE A PROCEDURA SEMPLIFICATA PER PICCOLE OPERE – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PANNELLI SOLARI

I seguenti interventi di modesta rilevanza urbanistica rientrano nella categoria convenzionalmente definita delle “Piccole Opere” e sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire a procedura semplificata:

- a) realizzazione di edicole e di monumenti all’interno dei civici cimiteri;
- b) montaggio di pergolati di modeste dimensioni: superficie non superiore a 20 mq., altezza massima non superiore a 2,40 mt., copertura vegetale e permeabile, distanza dai confini non inferiore a 5,00 mt, salvo assenso del confinante;
- c) montaggio di gazebi prefabbricati in legno o in ferro di modeste dimensioni: superficie non superiore a 9 mq, altezza non superiore a 2,40 mt, manti di copertura in tessuto o teli di plastica o pannelli leggeri di legno, distanza dai confini non inferiore a 5,00 mt, salvo assenso del confinante;
- d) realizzazione o semplice posa in opera di piccoli manufatti, anche prefabbricati, con altezza esterna non superiore a 1,50 mt, quali armadi per contatori, cassette per il gioco dei bimbi, ripostigli per attrezzi, legnaie prefabbricate, canili ecc, purché con SIp non superiore ai 4 mq e privi di qualsiasi requisito di abitabilità;
- e) posa in opera di vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti al transito;
- f) posa in opera di insegne e di targhe;
- g) posa in opera di cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- h) tinteggiature esterne di nuovi edifici o modifiche di colore degli edifici esistenti;
- i) decorazioni e pitture murali;
- j) applicazione di inferriate, infissi e serramenti;
- k) posa in opera di tende da sole, qualora relative a costruzioni condominiali ovvero aggettanti su suolo pubblico;
- l) realizzazione o posa in opera nei giardini e nei cortili privati di pavimentazioni, fontane, vere da pozzo, piscine smontabili, voliere, barbecue o strutture analoghe;

-
- m) installazione di antenne televisive paraboliche, ~~di pannelli solari~~, di impianti di condizionamento, canne fumarie e strutture analoghe visibili dallo spazio pubblico;
 - n) realizzazione o posa in opera di cabine telefoniche, pensiline, chioschi e strutture analoghe;
 - o) posa in opera, anche a titolo precario, su suolo pubblico o privato aperto all'uso pubblico di oggetti di arredo urbano quali recinzioni, pedane, ombrelloni, sedie e tavolini, vasi, fioriere, reggi-biciclette o altro;
 - p) autorizzazioni a manomettere suolo pubblico o privato di uso pubblico per la realizzazione di servizi tecnologici;
 - q) l'abbattimento di alberature ad alto e medio fusto su tutto il territorio,
 - r) le operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi e vegetazione riportate lungo i corsi d'acqua tutelati dal Dlgs,. 42/04 (già L 431/85 "Galasso");

Le "Piccole Opere", in quanto non costituenti costruzioni ai fini urbanistici, non sono soggette alle verifiche degli indici e parametri edilizi ed urbanistici, salvo per quanto esplicitamente sopraindicato, e sono soggette al parere della Commissione Edilizia solamente qualora l'Ufficio competente per l'istruttoria ne rilevi un significativo impatto sul paesaggio urbano.

La domanda di realizzazione, in carta semplice e accompagnata da progetto non necessariamente soggetto a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere corredata da quanto all'occorrenza indispensabile per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione dimensioni, materiali, finiture, colorazioni, ecc).

E' fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.Lgs. 42/04 per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale, e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.

Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale.

~~L'Autorizzazione Amministrativa~~ Il Permesso di Costruire a procedura semplificata per Piccole Opere è valido un anno dalla data del rilascio. Trascorso inutilmente tale termine, la richiesta andrà, se necessario, rinnovata.

L'Autorizzazione si intende sempre rilasciata a titolo precario ed è pertanto in ogni momento revocabile per ragioni di decoro, di sicurezza o per l'intervento di nuove disposizioni normative in materia.

~~L'Autorizzazione Amministrativa~~ Il Permesso di Costruire a procedura semplificata per Piccole Opere è gratuito ed esonerato altresì dal versamento dei diritti di segreteria e dall'obbligo di apposizione di marche da bollo.

L'esecuzione di interventi in difformità o in mancanza di ~~Autorizzazione Amministrativa~~ Permesso di Costruire a procedura semplificata è punita, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18.8.2000 n° 267, con sanzione amministrativa pecuniaria da 25 € a 500 €.

Disposizioni particolari per i pannelli solari

La procedura autorizzativa dei pannelli solari è relazionata a:

- 1) condizioni di maggiore, minore o nessuna integrazione con il tetto dell'edificio;
- 2) ambito urbanistico di intervento.

Per i pannelli integrati al tetto degli edifici è prevista la seguente procedura autorizzativa:

- in ambito storico, Permesso di Costruire a procedura semplificata;
- sul resto del territorio, semplice comunicazione.

Per i pannelli semintegrati al tetto degli edifici è prevista la seguente procedura autorizzativa:

- in ambito storico, Permesso di Costruire a procedura semplificata;
- sul resto del territorio, Permesso di Costruire a procedura semplificata.

Per i pannelli non integrati al tetto degli edifici è prevista la seguente procedura autorizzativa:

- in ambito storico l'intervento non è comunque ammesso;
- sul resto del territorio, Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

Il Piano di Governo del Territorio suddivide il territorio comunale in ambiti territoriali omogenei individuati ai sensi del D.M. 2.4.68 n.1444.

Gli ambiti territoriali omogenei individuati sono i seguenti:

A) ambito territoriale omogeneo di interesse storico

comprendente, fondamentalmente, i seguenti ambiti urbanistici:

- l'ambito storico urbano di recupero (A1R);
- l'ambito storico agricolo di recupero (A2R);
- le attrezzature urbane in ambito storico (AS);
- l'ambito storico-agricolo (EA).

B) ambito territoriale omogeneo urbanizzato non di interesse storico

comprendente, fondamentalmente i seguenti ambiti urbanistici:

- l'ambito residenziale di vecchio impianto (B1);
- l'ambito residenziale di recente impianto (B2);
- l'ambito produttivo esistente (BD1);
- l'ambito produttivo da riconvertire (BD2);
- l'ambito commerciale esistente (BD3);
- le attrezzature urbane in ambito di completamento (BS1);
- i centri sportivi privati (BS2).

C) e D) ambiti territoriali omogenei da urbanizzare e destinati all'espansione edilizia

comprendenti, fondamentalmente, i seguenti ambiti urbanistici:

- l'ambito residenziale di espansione (C1);
- l'ambito produttivo di ristrutturazione (D1);
- l'ambito produttivo di espansione (D2);
- l'ambito commerciale di espansione (D3);
- le attrezzature urbane in ambito residenziale di espansione (CS);
- le attrezzature urbane in ambito produttivo di espansione (DS).

E) ambito territoriale omogeneo da non urbanizzare, destinato all'uso agricolo e naturale

comprendente, fondamentalmente, i seguenti ambiti urbanistici:

- l'ambito residenziale isolato in contesto agricolo (BE);
- l'ambito residenziale e produttivo isolato in contesto agricolo (BDE);

-
- l'ambito agricolo normale (E1);
 - l'ambito agricolo per allevamenti intensivi e per attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli (E2);
 - l'ambito agricolo di rispetto urbano ed infrastrutturale (E3);
 - l'ambito agricolo di tutela ambientale (E4).

Il Piano di Governo del Territorio individua altresì i seguenti ambiti, appartenenti a diverse ambiti territoriali omogenei:

- l'ambito per i distributori di carburante (P);
- l'ambito per i servizi sovracomunali (F);
- l'ambito a verde privato (VP);
- l'ambito per attrezzature tecnologiche (T1);
- l'ambito per le Stazioni Radio Base della telefonia mobile (T2);
- l'ambito per i cimiteri (K);
- l'ambito per viabilità acque, strade e ferrovie (V);
- l'ambito di rispetto delle acque (R1);
- l'ambito di rispetto delle strade e delle ferrovie (R2);
- l'ambito di rispetto dei cimiteri (R3);
- l'ambito di rispetto dei depuratori (R4);
- l'ambito di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico (R5);
- l'ambito di rispetto dei gasdotti e oleodotti (R6);
- l'ambito di rispetto degli elettrodotti (R7);
- l'ambito di rispetto delle stazioni radio base della telefonia mobile (R8).

Ai sensi e per gli effetti del titolo IV della legge 5.8.1978 n.457 si intendono Ambiti di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente l'ambito storico urbano di recupero (A1R), l'ambito storico agricolo di recupero (A2R), l'ambito residenziale di vecchio impianto (B1) e, più in generale, tutte le aree indicate nelle apposite tavole.

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

TITOLO TERZO – PREVISIONI DI PIANO AMBITI URBANI

Articolo sedicesimo

AMBITO STORICO URBANO DI RECUPERO (A1R)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, da almeno un secolo già prevalentemente edificati ed urbanizzati, che, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali o architettonici, costituiscono antichi e pregevoli nuclei di insediamento urbano. Alla tutela ed al recupero di tali contesti, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba fundamentalmente provvedersi attraverso operazioni conservative, imponendosi il controllo delle operazioni di alterazione volumetrica e di rilevante modifica di destinazione d'uso attraverso la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, anche utilizzando la procedura di cui al titolo IV della legge 457/78.

La destinazione principale di tale ambito è quello residenziale.

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

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

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

$I_{ff} = 2,50$ mc/mq (purché non superiore del 50% al preesistente)

$R_c = 50\%$ (purché non superiore del 50% al preesistente)

$N_p = 3,0$

$D_f = 10,00$ ml

$R_{hd} = 1/1$

H = 10,00 ml

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/1

Ds = 5,00 ml

Ri = 80 %

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

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

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

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

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

In ogni caso, anche in presenza di Piani Attuativi o di Progetti Planivolumetrici Convenzionati regolarmente approvati, nessuna significativa innovazione edilizia potrà operarsi, neppure sotto forma di opere interne, sugli edifici per i quali non si sia preventivamente ottemperato, o assunto l'impegno a contestualmente provvedere all'obbligo previsto dagli elaborati di prescrizioni attuative per gli ambiti storici, di riqualificazione delle facciate in coerenza alle norme morfologiche indicate dall'art. 60 relativo alla tutela dell'edificato tradizionale e proporzionalmente all'impegno di spesa previsto.

Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato

Fino a quando non si sarà provveduto all'approvazione dei Piani Attuativi, saranno consentiti, nel rispetto sostanziale dei volumi e delle strutture esistenti, delle "prescrizioni attuative" fornite dagli appositi elaborati, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale, solamente:

-
- a) interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 10% delle superfici ancora non pavimentate;
 - b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, anche con modifica di destinazione d'uso, sino al limite di 150 mq di superficie lorda di calpestio, degli edifici esistenti;
 - c) interventi di consolidamento, anche mediante demolizione e fedele ricostruzione, di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle tavole di previsioni di Piano o di prescrizioni attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso non superiore al 25% della Superficie Lorda di Pavimento preesistente e comunque non compresi nei comparti per i quali le tavole di "prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici" impongano il ricorso preventivo alla approvazione di apposito Piano Attuativo;
 - e) interventi di adeguamento o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga comunque alterata la sagoma originale;
 - f) subordinatamente a preventiva approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato, modesti incrementi di volume e di superficie coperta, comunque non superiori al 10% "una tantum" del preesistente, necessari per dotare costruzioni preesistenti a prevalente destinazione residenziale dei necessari servizi igienico-sanitari, nonché di piccole costruzioni accessorie destinate al ricovero di automobili, qualora non sia altrimenti ricavabile la dotazione di almeno un posto macchina per ogni singolo alloggio e la nuova edificazione non interferisca con il più ampio rettangolo inscrivibile nel cortile, orto o giardino interessato;
 - g) interventi di riqualificazione delle facciate che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dal presente articolo;
 - h) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle altezze massime assentibili nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 58;

-
- i) interventi di demolizione senza ricostruzione di superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dalla Commissione Edilizia Comunale;
 - j) subordinatamente a preventiva approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato e con esclusivo riferimento a superfetazioni deturpanti, regolarmente autorizzate o condonate, interventi di traslazione volumetrica che vengano, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, riconosciuti utili al fine di eliminare elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e realizzare armoniche ricomposizioni edilizie.

Ricorrendo le circostanze sopra indicate, sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale e il versamento degli oneri di urbanizzazione o cambio d'uso dovuti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà fare seguito anche a Denuncia d'Inizio Attività.

Norme per la redazione dei piani attuativi

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

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

Sarà compito dei Piani Attuativi definire le unità minime di intervento (coincidenti o meno con le attuali unità edilizie), definendo per ciascuna di esse le modalità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali variazioni da apportare all'assetto planivolumetrico dei luoghi, nel rispetto delle modalità d'intervento e delle norme morfologiche dettate a tutela dell'edificato tradizionale dal successivo art 58.

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alle prescrizioni di ambito andrà operata con riferimento alle indicazioni delle tavole di previsioni di Piano relative ai centri urbani. A tale fine i terreni classificati come verde privato e compresi nel perimetro dell'ambito territoriale omogeneo A (ambito storico) verranno computati come quelli classificati come "ambito storico urbano di recupero".

Modalità di intervento su aree ed edifici

La scelta delle modalità di intervento andrà operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dalle tavole di prescrizioni attuative relative alle modalità d'intervento negli ambiti storici. Tali prescrizioni andranno interpretate come di seguito indicato.

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

Sugli edifici e sulle aree ove è ammesso il risanamento conservativo, oltre ad essere, ovviamente, ammessi anche interventi di manutenzione e di restauro, sono fundamentalmente ammessi interventi di conservazione dell'esistente che potranno prevedere anche l'introduzione di significative innovazioni tecnologiche, ma non saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Sugli edifici e sulle aree indicate come edificate e/o edificabili ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", tali interventi potranno attuarsi, senza integrazioni volumetriche, anche in assenza di apposito piano attuativo, salvo che tale piano non sia esplicitamente richiesto dalle tavole di previsioni di Piano o che l'intervento si accompagni a modifiche di destinazione d'uso superiori al 25% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento preesistente. Sono ovviamente ammessi, anche interventi di tipo conservativo. Non si intendono come "significative integrazioni volumetriche" quelle indicate ai punti "f" "h" e "j" di cui al precedente capitolo concernente gli interventi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato.

Nelle aree edificate e/o edificabili sulle quali le prescrizioni attuative ammettono interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" e di integrazione volumetrica, tali interventi potranno attuarsi soltanto previa approvazione di idoneo Piano Attuativo. Sempre attraverso la preventiva predisposizione di tale Piano Attuativo potranno altresì essere assentiti interventi di demolizione totale

o parziale, di ricostruzione, ovvero anche di nuova edificazione, la cui tipologia dovrà tuttavia richiamarsi a quella delle costruzioni storiche preesistenti al contorno. Sono comunque ammessi anche interventi di tipo conservativo.

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

Le trasparenze visive e funzionali (passaggi tra strade e cortili, tra cortili e cortili, visuali verso monumenti significativi), evidenziate dalle tavole di prescrizioni attuative per gli ambiti storici, non potranno essere ostacolate da interventi edilizi e la loro consistenza potrà essere corretta in relazione alla situazione dei luoghi solo attraverso la pianificazione attuativa.

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

Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, comporta il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che la precedente normativa subordina alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo o di progetto planivolumetrico convenzionato.

Obbligo di reperimento spazi per parcheggi

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi, pertinenti nella misura prevista dall'art. 61.

Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Progetti Planivolumetrici Convenzionati

A seguito di esplicita e motivata richiesta degli interessati, l'Amministrazione Comunale, per gli interventi edilizi di modesta entità

sopraindicati, potrà consentire che, in luogo del Piano attuativo, si faccia ricorso alla procedura semplificata del Progetto Planivolumetrico convenzionato sulla base di criteri preventivamente approvati dal Consiglio Comunale.

Articolo diciassettesimo

AMBITO STORICO AGRICOLO DI RECUPERO (A2R)

Il Piano di Governo del Territorio indica gli immobili, corrispondenti a cascine di antico impianto, che, sorti per ospitare le tradizionali attività agricole e caratterizzati da strutture edilizie di pregio architettonico e ambientale, tendono ad essere abbandonati dalle originali funzioni, anche perché di fatto contigui ad insediamenti residenziali.

In tale ambito sono di norma ammesse le utilizzazioni edilizie previste nell'ambito agricolo normale (vedasi successivo art.34).

Tuttavia, a fronte della documentata dimostrazione che risulti impossibile, per mutate esigenze di conduzione aziendale, per ragioni di carattere igienico – sanitario o altro, conservare le tradizionali destinazioni d'uso agricole, potranno venire ammesse, previa approvazione di apposito Piano di Recupero che ne dimostri la compatibilità con il livello di urbanizzazioni in atto e con le altre funzioni preesistenti all'intorno, anche modifiche di destinazione d'uso, accogliendovi le altre funzioni ammesse nell'ambito residenziale di vecchio impianto B1 (vedasi successivo art.19), nonché, nel caso di costruzioni isolate dal contesto urbano, anche l'artigianato di produzione.

L'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso sarà verificata con le procedure di cui al successivo art. 64.

Gli interventi edilizi dovranno limitarsi, di norma, al riutilizzo dei volumi esistenti e rispettare le indicazioni operative fornite dalla tavola di prescrizioni attuative per gli ambiti storici. Eventuali modeste integrazioni volumetriche saranno ammesse solo per puntuali esigenze di adeguamento funzionale e non potranno comunque superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iff = preesistente + 10% per adeguamenti funzionali e comunque non superiore a 2,5 mc/mq

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

Np = 3,00

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/1

H = 10,00 ml

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/1

Ds = non inferiore alla preesistente

Ri = 80%

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

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

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

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

Nel caso di interventi edilizi che prevedano modifica di destinazione d'uso, nonché, in ogni caso, in presenza di interventi edilizi eccedenti la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia leggera, dovrà provvedersi alla preventiva approvazione di idoneo Piano Attuativo esteso all'intera cascina, il quale sarà, di norma, un Piano di Recupero di Iniziativa Privata.

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

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

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

Solo nel caso di interventi edilizi volti alla conservazione della originale attività agricola saranno ammesse, anche in assenza di piano attuativo, sempre nel rispetto delle già citate norme morfologiche indicate nel successivo art.59,

anche altre e più incisive opere di riforma, ivi comprese modeste opere di ampliamento (max + 10% dell'esistente), purché condizionate alla corretta manutenzione dell'aspetto esterno ed al restauro delle restanti porzioni di cascina aventi pregio architettonico o ambientale.

Sulla corretta progettazione di tali opere dovrà acquisirsi il conforme parere degli esperti in tutela ambientale già presenti in Commissione Edilizia, per l'espressione dei pareri relativi ad interventi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico.

Per tutto quanto non meglio e diversamente precisato, si applicheranno le altre disposizioni già fornite a proposito della "ambito storico urbano di recupero A1R" (vedasi precedente art. 16).

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alla prescrizione di ambito andrà operata con riferimento alle indicazioni della tavola di previsioni di Piano relativa ai centri urbani e del territorio. A tale fine i terreni classificati come verde privato e compresi nel perimetro dell'ambito territoriale omogeneo A (ambito storico) verranno computati come quelli classificati come "ambito storico agricolo di recupero".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, sovraordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 61.

AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE (AS)

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

In tale ambito le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alle preesistenti, tutte quelle previste nell'ambito per attrezzature urbane in ambito residenziale di espansione CS (vedasi art.30) che risultino compatibili con le esigenze di tutela delle strutture storiche interessate.

Gli interventi edilizi sono, di norma, ammessi esclusivamente nelle forme di manutenzione e di restauro, al netto delle superfetazioni prive di valore storico-artistico o ambientale, imponendosi l'assoluto rispetto delle strutture e delle alberature esistenti.

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

Gli interventi edilizi dovranno comunque risultare conformi alle modalità di intervento indicate negli appositi elaborati di prescrizioni attuative per gli ambiti storici, nonché ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici massimi ammessi per gli ambiti storici urbane di recupero, indicati nel precedente art.16. E' comunque ammesso l'incremento delle coperture e dei volumi già insediati, nel limite del 10 % del preesistente, esclusivamente per soddisfare esigenze strettamente funzionali, quali servizi igienici e tecnologici, scale di sicurezza, pensiline e porticati, abbattimento di barriere architettoniche, ecc.

Tali interventi dovranno altresì rispettare le norme morfologiche dettate dall'art. 60 per la tutela dell'edificato tradizionale.

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

Negli ambiti destinati a verde pubblico, e comunque nelle aree alberate pertinenziali degli edifici esistenti non saranno ammessi interventi di nuova costruzione e neppure riduzioni, comunque motivate, del patrimonio vegetale

significativo esistente. Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno subordinati al reimpianto di essenze autoctone di analoga importanza. L'uso pubblico dei parchi e dei giardini sarà regolato nei modi e nei tempi che verranno ritenuti più idonei a non alterare l'ecologia dei luoghi.

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

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

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

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

Ri = 80%

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

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

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

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

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà classificati esclusivamente come rispetto stradale a fronte dell'impegno, da assumersi con atto unilaterale d'obbligo e secondo le direttive che verranno al riguardo dettate dal Consiglio Comunale, di destinare almeno metà di tali terreni ad ampliamenti della sede stradale a piantumazioni, a strade di servizio e a piste ciclabili aperte all'uso pubblico.

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

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

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

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

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, sovraordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 61.

Articolo ventesimo

AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)

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

Le destinazioni principale è quella residenziale.

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

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

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

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

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

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà classificati esclusivamente come rispetto stradale a fronte dell'impegno, da assumersi con atto unilaterale d'obbligo e secondo le direttive che verranno al riguardo dettate dal Consiglio Comunale, di destinare almeno metà di tali terreni ad

ampliamenti della sede stradale a piantumazioni, a strade di servizio e a piste ciclabili aperte all'uso pubblico.

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

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, sovraordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 61.

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

AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE (BD1)

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

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

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

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di due abitazioni per ogni attività produttiva di nuovo impianto occupante almeno 500 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, purché non eccedenti i 150 mq per alloggio. Nel caso delle attività produttive preesistenti, anche occupanti meno di 500 mq di Slp sarà in ogni caso consentita la realizzazione di un alloggio con Slp non superiore a 150 mq.

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

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

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

$I_{uf} = 0,80 \text{ mq/mq}$	$D_f = 10,00 \text{ ml}$	$R_{hd} = 2/1$
$R_c = 70\%$	$D_c = 5,00 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$N_p = 2,0$	$D_s = 5,00 \text{ ml}$ (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
$H = 12,00 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori).		

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

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà classificati esclusivamente come rispetto stradale a fronte dell'impegno, da assumersi con atto unilaterale d'obbligo e secondo le direttive che verranno al riguardo dettate dal Consiglio Comunale, di destinare almeno metà di tali terreni ad ampliamenti della sede stradale a piantumazioni, a strade di servizio e a piste ciclabili aperte all'uso pubblico.

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

Sia nel caso di destinazione d'uso produttivo che extraprodotivo dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 63. Dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

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

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

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

AMBITO PRODUTTIVO DA RICONVERTIRE (BD2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo certificati a scopo produttivo che, in quanto sostanzialmente interclusi tra insediamenti residenziali, è bene vengano riconvertiti all'uso abitativo.

La destinazione principale è quella residenziale.

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

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

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

Iff = 2,00 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 50%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,0	Ds = come gli edifici contigui	Ri = 75%
H = 10,00 ml		

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

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

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

Nel caso di operazioni edilizie relative agli edifici esistenti, è consentito l'intervento diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

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

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

Articolo ventitreesimo

AMBITO COMMERCIALE ESISTENTE (BD3)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo edificati a scopo commerciale e lontani dall'abitato, nonché i relativi terreni interclusi ancora non utilizzati.

Le destinazioni principali sono quelle terziarie (commercio e uffici) con il limite dei 1.500 metri quadrati di superficie di vendita per le strutture di vendita al dettaglio nel settore alimentare (Esercizi di Vicinato, Medie e grandi Strutture di Vendita anche sotto forma di centri commerciali).

Le destinazioni compatibili sono l'artigianato di servizio, i pubblici esercizi, i magazzini e i depositi, le attività di gioco, di spettacolo e di culto. Le autorimesse pubbliche e private, le abitazioni connesse con l'attività produttiva (nel limite dei 150 mq di SIp per ogni insediamento produttivo avente almeno 1.000 mq di SIp), nonché le attività di pubblico interesse.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate all'attività produttiva, le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, i magazzini e i depositi non compatibili con l'attività commerciale e terziaria, il ricovero e l'allevamento di animali nonché le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

Iuf = 0,80 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 2/1
Rc = 50%	Dc = 5,00 ml	Rhd = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
H = 10,00 ml	Ri = 80%	

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

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà classificati esclusivamente come rispetto stradale a fronte dell'impegno, da assumersi con atto unilaterale d'obbligo e secondo le direttive che verranno al riguardo dettate dal Consiglio Comunale, di destinare almeno metà di tali terreni ad

ampliamenti della sede stradale a piantumazioni, a strade di servizio e a piste ciclabili aperte all'uso pubblico.

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

In particolare sui comparti commerciali a nord di Costa Sant'Abramo (in adiacenza al centro sportivo privato) resterà vigente, sino ad esaurimento della sua validità temporale, la convenzione stipulata tra il Comune ed i proprietari, regolante ogni modalità e tempistica di edificazione degli stessi, nonché gli indici edificatori previsti dall'ambito H turistico-alberghiera vigente all'epoca di stipula. Ad unica correzione di tali parametri, è stata ammessa, esclusivamente nel comparto commerciale più prossimo al Morbasco, l'edificazione di insediamenti residenziali sino a 750 mq di SIp.

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extraproduttive, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 61. Dovrà comunque altresì darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi, in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

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

Articolo ventiquattresimo

**ATTREZZATURE URBANE IN AMBITO DI COMPLETAMENTO
(BS1)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che già attualmente risultano utilizzati come attrezzature urbane di interesse generale e che tali è bene che abbiano a restare anche per il futuro, nonché taluni terreni contigui agli ambiti già urbanizzati, la cui acquisizione è utile per il consolidamento delle attività di interesse generale già insediate o per ulteriormente migliorare la qualità della vita nei contigui quartieri.

In tale ambito le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prescritte per le attrezzature urbane di espansione CS (vedasi successivo art. 30).

L'edificazione dovrà essere limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, ivi compresa l'eventuale residenza dei custodi e, in ogni caso, non potrà superare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$$Iuf = 0,80 \text{ mq/mq}$$

$$Df = 10,00 \text{ ml}$$

$$Rhd = 2/1$$

$$Rc = 50\%$$

$$Dc = 5,00 \text{ ml}$$

$$Rhs = 1/1$$

$$Np = 2,00$$

$$Ds = 5,00 \text{ ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)}$$

$$H = 9,00 \text{ ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori).}$$

$$Rhs = 80\%$$

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

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

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

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

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni prevedibili.

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

Articolo venticinquesimo

CENTRI SPORTIVI PRIVATI (BS2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che sono riservati, attraverso l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di centri sportivi privati.

La destinazione principale di tale ambito è quella di impianti sportivi di vario genere, comprese le loro eventuali coperture temporanee, attrezzature per la cura del corpo spazi destinati ad ospitare attività comunitarie, abitazione del custode (non superiore a 120 mq di Slp) e quant'altro si possa dimostrare necessario per il migliore funzionamento dell'impianto.

Sono compatibili gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia di vicinato e comunque aperti esclusivamente ai soci del centro privato.

Le destinazioni non ammissibili sono tutte quelle non sopra esplicitamente menzionate. In particolare, è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli insediamenti dovranno rispettare i parametri e indici edilizi ed urbanistici previsti per le attrezzature urbane di espansione in ambito residenziale (vedi successivo art. 30) con la limitazione del rapporto di copertura a non più del 10% della superficie disponibile.

Le superfici scoperte non potranno venire impermeabilizzate per più del 20%. A tale fine non verranno tuttavia conteggiati gli spazi destinati a parcheggio e le relative corsie di avvicinamento manovra. Questi ultimi dovranno essere dimensionati in relazione alle prevedibili necessità del centro sportivo e della correttezza di tale dimensionamento dovrà fornirsi adeguata dimostrazione in sede di richiesta del Permesso di Costruire.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'inizio di attività edilizie è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Attuativo, il quale sarà, di norma, il Piano di Lottizzazione Convenzionato.

Nella convenzione attuativa del Piano l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'inserimento di clausole particolari a tutela di particolari categorie di utenti quali gli abitanti degli ambiti limitrofi, gli utenti delle scuole comunali, gli anziani o gli handicappati, nonché a tutela di peculiarità architettoniche o ambientali che nell'area interessata si ritenga opportuno valorizzare o ripristinare.

Trattandosi di terreni in parte di interesse ambientale (tutela del contiguo Morbasco) la progettazione edilizia e dell'arredo verde dovranno essere sviluppate con particolare cura e la convenzione attuativa dovrà garantire

condizioni di puntuale manutenzione delle opere eseguite e delle sistemazioni predisposte.

Nei comparti già interessati da convenzioni attuative approvate dal Consiglio Comunale e regolarmente stipulate, continueranno ad applicarsi, sino ad esaurimento dei termini temporali già convenzionati, le disposizioni contenute nelle convenzioni stesse.

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

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni prevedibili.

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

Articolo ventiseiesimo

AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)

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

La destinazione principale è quella residenziale.

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

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

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

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

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

Ift = 10.000 mc/ha Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,70 mc/mq (2,50 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)

Rc = 50% Df = 10,00 ml Rhd = 1/1

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

H = 10,00 ml Ds = 5,00 ml Ri = 70%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del

Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

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

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

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

I Piani Attuativi concernenti espansioni residenziali contigue ad allevamenti dovranno essere approvati dall'ASL e dovranno comunque osservare una distanza di almeno 300 metri da allevamenti suino/avicoli e di almeno 100 metri da allevamenti bovini.

~~Tale Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da uno "Studio strategico di compatibilità paesistico-ambientale" da redigersi a norma dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La nuova edificazione dovrà rispettare e valorizzare il corridoio ecologico esistente nonché la distanza dalla roggia Maggia, anche frapponendo tra questo ed il nuovo comparto una fascia di verde alberato dell'ampiezza di almeno 10 ml e sviluppando le indicazioni contenute nel capitolo 4.1 del Documento Direttore del P.T.C.P.~~

Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione dei vari comparti dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari erborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

AMBITO PRODUTTIVO DI RISTRUTTURAZIONE (D1)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, già occupati da strutture protettive da tempo dimesse sono riservati, previa demolizione delle strutture preesistenti, bonifica dei terreni di risulta e l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove attività produttive artigianali, o industriali.

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

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

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

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

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

di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 50% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

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

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

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

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

Il Piano Attuativo previsto in località Fornace dovrà rispettare il reticolo idrico presente e l'andamento della morfologia del terreno apportando come intervento mitigativo l'inserimento di adeguate fasce alberate.

Il Piano Attuativo previsto in località SAMEC dovrà rispettare la distanza di 20 metri dal Naviglio Civico di Cremona, frapponendo tra questo ed il nuovo comparto una fascia di verde alberato.

Le relative fasce a verde alberato dovranno essere profonde non meno di 10 ml e caratterizzate da una buona densità di impianto con inframmezzate essenze arbustive. Disposte sul perimetro esterno dei rispettivi comparti tali fasce dovranno assicurare una buona mascheratura dei nuovi insediamenti produttivi, evitando così il riproporsi di un modello antiestetico discordante con la campagna circostante.

Articolo ventottesimo

AMBITO DI ESPANSIONE PRODUTTIVA (D2)

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

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

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

Le attività commerciali di vendita al dettaglio saranno presenti solo in funzione complementare e la superficie fondiaria da esse occupata non potrà superare il 33% della superficie fondiaria totale del comparto di trasformazione interessato. Fatte salve più restrittive disposizioni regionali, (vedi art. 4.2.1 D.G.R. 4.7.2007 n. 8/5054).

Configurano la fattispecie di centro o parco commerciale le attività commerciali che si avvalgono di servizi comuni o di strutture edilizie di collegamento.

Nel solo Piano di Lottizzazione denominato "Cà de Stirpi", in Castelverde capoluogo, sarà ammesso l'insediamento di n°1 Media Struttura di Vendita al dettaglio di tipo alimentare, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.

Nel solo Piano di lottizzazione denominato "I Gelsi" (alias "Cimitero"), sarà ammesso l'insediamento di n. 1 Media Struttura di vendita di tipo non alimentare, con superficie di vendita fino a 1500 mq.

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

ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come consentite, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile (ad esclusione della localizzazione specificatamente individuata all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "PL Cà de Stirpi"), le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli ambiti residenziali vicine o al territorio.

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

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

$$I_{ut} = 7.000 \text{ mq/ha}$$

$$I_{uf} = \text{da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a } 0,80 \text{ mq/mq}$$

$$D_f = 10,00 \text{ ml} \qquad R_{hd} = 2/1$$

$$R_c = 70\% \qquad D_c = 5,00 \text{ ml} \qquad R_{hs} = 1/1$$

$$N_p = 3,00 \qquad D_s = 5,00 \text{ ml (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)}$$

$$H = 12,00 \text{ ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche non impongano altezze maggiori)} \qquad R_i = 85\%$$

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

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

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

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

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

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

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di previsioni di Piano non comprenda terreni che le previsioni stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 50% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

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

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

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

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

Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione dei vari comparti dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

-
- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari erborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

AMBITO COMMERCIALE DI ESPANSIONE (D3)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni riservati, previa urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di attività commerciali.

Le destinazioni principali sono quelle terziarie (commercio e uffici) con il limite di metri quadrati di superficie di vendita per le strutture di vendita al dettaglio indicati nel successivo art. 57.

Le destinazioni compatibili sono l'artigianato di servizio, i pubblici esercizi, gli alberghi, i magazzini e i depositi, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, le autorimesse pubbliche o private, le abitazioni collegate all'attività produttiva, nel limite di 150 mq di Slp per ogni insediamento produttivo avente almeno 1.000 mq di Slp, le attività di pubblico interesse.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, le attività commerciali di vendita al dettaglio eccedenti il limite di metri quadrati di superficie di vendita, indicati nel successivo art. 56, i magazzini e depositi non compatibili con l'attività commerciale e terziaria, le abitazioni non collegate all'attività produttiva, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

$$I_{ut} = 7.000 \text{ mq/ha}$$

$$I_{uf} = \text{da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a } 0,80 \text{ mq/mq.}$$

$$R_c = 50\%$$

$$D_f = 10,00 \text{ ml}$$

$$R_{hd} = 2/1$$

$$N_p = 3,00$$

$$D_c = 5,00 \text{ ml}$$

$$R_{hs} = 1/1$$

$$H = 12,00 \text{ ml}$$

$$D_s = 5,00 \text{ ml}$$

$$R_i = 85\%$$

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

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento

atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

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

I limiti di Superficie di Vendita ammessi per ciascun comparto di Piano Attuativo sono precisati nel successivo art. 57.

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

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

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

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari al 100% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento edificabile.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di previsioni di Piano non comprenda terreni che le previsioni stesse riserva alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 50% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

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

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

Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione dei vari comparti dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;

realizzazione di filari erborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

ATTREZZATURE URBANE IN AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (CS)-(CDS)

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

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

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

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

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

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

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili. In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

 $I_{uf} = 0,50 \text{ mq/mq}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$R_{hd} = 1/1$

$R_c = 30\%$

$D_c = 5,00 \text{ ml}$

$R_{hs} = 1/1$

$N_p = 2,00$

$D_s = 5,00 \text{ ml (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)}$

$H = 7,50 \text{ ml}$

$R_i = 50\%$

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

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

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

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

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

Articolo trentunesimo

ATTREZZATURE URBANE IN AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (DS)

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

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principale.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopraccitate come principali o compatibili. In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile

L'edificazione dovrà essere limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iu = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
H = 7,50 ml	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/2
Rc = 30%	Ds = 5,00 ml	Ri = 50%
Np = 2,00		

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

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

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

TITOLO QUARTO – PREVISIONI DI PIANO AMBITI EXTRAURBANI

Articolo trentaduesimo

AMBITO STORICO AGRICOLO (EA)

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

Le modalità d'uso degli edifici e le procedure per il rilascio dei permessi abilitativi ad effettuare interventi edilizi sono, di norma, quelle previste nell'ambito agricolo normale (art. 34). Non verrà considerata modifica di destinazione d'uso il riutilizzo abitativo, da chiunque effettuato, di edifici già a destinazione residenziale, sia pure rurale, sempre che gli interventi edilizi funzionali a tale scopo non eccedano la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione leggera e che, per gli edifici interessati, sia stata effettuata la dichiarazione di unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, così come previsto dalla legge 133/94. Alle medesime condizioni potrà essere anche consentito il riutilizzo di stalle e magazzini per attività artigianali e di deposito compatibili.

Gli interventi edilizi dovranno, di norma, limitarsi al riutilizzo dei volumi esistenti e rispettare le indicazioni operative fornite dalle tavole di prescrizioni attuative per gli ambiti storici. Eventuali modeste integrazioni volumetriche, ammesse solo per puntuali esigenze di adeguamento funzionale, saranno condizionate alla preventiva o contemporanea eliminazione degli elementi di contrasto con l'ambiente tradizionale in proporzione all'impegno di spesa previsto e non potranno comunque superare i parametri urbanistici dell'ambito storico agricolo di recupero A2R (vedi art.17). Qualora le operazioni di recupero o di completamento edilizio interessino fasce di rispetto stradale o idraulico, le stesse saranno ammesse compatibilmente con le superiori esigenze di sicurezza del traffico e di funzionalità e tutela ambientale del corso d'acqua.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dalla Commissione Edilizia su conforme parere dei componenti esperti in tutela ambientale.

Gli interventi edilizi dovranno osservare le norme morfologiche fornite dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale. Interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione potranno essere autorizzati anche su edifici di vecchio impianto (esclusi quelli di particolare interesse architettonico), solo una volta riconosciuta l'impossibilità pratica di provvedere ad una loro

regolare manutenzione e previa sottoscrizione di impegnativa a non più edificare sull'area di risulta.

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

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

In caso di allevamenti preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, saranno ammessi solamente interventi edilizi di manutenzione e di miglioramento igienico-sanitario.

La sopravvivenza degli stessi allevamenti è comunque subordinata al rispetto generale delle norme igienico-sanitarie che regolano specificatamente la materia, con particolare riferimento alle distanze da osservare rispetto agli abitati.

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

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

AMBITI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI ISOLATI IN CONTESTO AGRICOLO (BDE)

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

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

L'attività edilizia è consentita esclusivamente nelle forme della manutenzione, del restauro del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia leggera, nel rispetto delle norme morfologiche dettate dall'art. 60 a tutela dell'edificato tradizionale. Sono comunque ammessi tutti gli interventi imposti da motivazioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi. In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile

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

AMBITO AGRICOLO NORMALE (E1)

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

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

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

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

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

Sono altresì ammesse le opere necessarie per la conservazione e la rigenerazione dello stato di natura.

In tale ambito risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate e sono, di conseguenza, vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo e le modifiche di destinazione d'uso verso funzioni extraagricole comunque effettuate, anche in assenza di opere edilizie. In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

- per la residenza:

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

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

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

(per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopracitati sono incrementati del 20%)

- per le attrezzature e infrastrutture produttive:

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

(per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopracitati sono incrementati del 20%)

- per qualsiasi edificio:

$N_p = 3,00$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $R_{hd} = 1/2$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$ $R_{hs} = 1/2$

$D_s = 10,00 \text{ ml}$ (salvo diversa indicazione di previsioni di Piano)

$H = 9,0 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori)

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

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

Da tutte le canalizzazioni idrauliche (rogge e coli) esistenti o comunque indicate con sede propria nelle planimetrie catastali, le costruzioni dovranno mantenersi, salvo deroga concessa dall'autorità competente, a una distanza di almeno 10 metri e le eventuali recinzioni dovranno distare almeno quattro metri. Al rispetto di tali disposizioni non sono soggette le sole costruzioni che vengano eseguite al servizio di aziende agricole preesistenti e che dimostrino di trovarsi nell'impossibilità di rispettarle. Vedasi, al riguardo, quanto meglio precisato al successivo art. 68 (Reticolo Idrico Minore).

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

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

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

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

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

Gli edifici destinati ad allevamento di animali, sia di nuova costruzione che di riattamento, fatte salve le maggiori distanze eventualmente richieste dall'Autorità Sanitaria, dovranno rispettare le distanze minime prescritte dal successivo art. 65. Lo stesso articolo detta anche le distanze che dovranno essere rispettate per realizzare opere funzionali ad allevamenti di tipo semi-brado o al pascolo. Analoghe distanze dovranno essere reciprocamente rispettate dalle abitazioni, anch'esse sia di nuova costruzione che di riattamento.

L'edificazione di nuove strutture edilizie dovrà essere accompagnata dalla messa a dimora i alberi e cespugli secondo un programma e un progetto che dovranno essere presentati contestualmente alla richiesta di Permesso da Costruire

L'attività della piantumazione verrà commisurata alle dimensioni e all'incidenza delle strutture per le quali viene richiesto il Permesso di Costruire. Di norma si adattano i seguenti parametri:

- 1 pianta in filare o 1 ml di siepe ogni 10 mq di Slp complessiva;
- 1 mq di fasce e macchie alberate o boschetti ogni 10 mq di Slp complessiva.

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

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

Nell'ambito agricolo normale sarà comunque consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, da rilasciarsi con le cautele e le procedure indicate dall'art. 3 della legge regionale 93/80, fatto salvo il rispetto della legge regionale 37/93 e del relativo regolamento di attuazione in merito al trattamento, alla maturazione e all'utilizzo dei reflui zootecnici e l'ottenimento degli specifici nulla-osta nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo trentacinquesimo

AMBITO AGRICOLO-INDUSTRIALE PER ALLEVAMENTI INTENSIVI E PER ATTIVITA' DI PRIMA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI (E2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i pochi terreni che, già al presente, sono occupati da allevamenti intensivi (intendendosi per tali gli allevamenti industriali a significativo impatto ambientale) di animali o da attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli e si propone di regolarne la riqualificazione al fine di mitigarne l'impatto nel contesto ambientale.

In tale ambito sono, in generale, ammesse, per quanto compatibili con il contesto circostante, le destinazioni d'uso dell'ambito agricolo normale e, in particolare, gli allevamenti intensivi preesistenti, nonché le attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli pure preesistenti.

Tali terreni sono così identificati:

- l'allevamento suinicolo esistente presso la cascina Cura Affaitati in località Costa Sant'Abramo;
- l'allevamento suinicolo esistente presso la cascina Cà Bianca in località Costa Santa Caterina;
- l'allevamento suinicolo presso la cascina Picenarda in località Ossalengo;
- l'allevamento di cani presso la cascina Bredina di Costa;
- l'impianto molitorio agro-industriale posto a settentrione di Castelverde capoluogo.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le attività preesistenti, ovvero la riconversione delle strutture in atto per ospitare allevamenti di cui venga dimostrato il minore impatto sull'ambiente circostante.

In tale ambito l'edificazione è soggetta agli indici, ai parametri e alle modalità e procedure previsti dall'ambito agricolo normale E1 (art. 35). La concentrazione di edifici non potrà tuttavia determinare, rispetto ai comparti così specificatamente classificati, il superamento dei seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{uf} = 0,80 \text{ mq/mq}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$R_{hd} = 2/1$

$R_c = 50\%$

$D_c = 10,00 \text{ ml}$

$R_{hs} = 1/1$

$N_p = 2,00$

$D_s = 5,00 \text{ ml}$ (salvo diversa indicazione di previsioni di Piano)

H = 6,00 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori)

Ri = 80%

L'esercizio dell'attività di allevamento e la conseguente eventuale riqualificazione edilizia, rimangono comunque soggette alle normative di legge che consentono la qualifica di azienda agricola, purché operante per la maggior quota sul territorio comunale.

E' fatto salvo comunque l'obbligo di asservire alle eventuali nuove costruzioni, terreni agricoli nelle quantità prescritte all'art. 37 per l'ambito agricolo normale E1 procedendo preferibilmente dai terreni classificati come di rispetto urbano, infrastrutturale o di tutela ambientale.

L'eventuale ampliamento delle superfici coperte già in essere e la ristrutturazione degli edifici esistenti che si dovesse rendere necessario realizzare, per ragioni di adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, dovranno essere contestualmente accompagnati, in proporzione all'impegno di spesa previsto, dall'impianto di fasce alberate ed a cespugli sugli ambiti circostanti. L'impegno alla realizzazione di tali fasce a verde dovrà essere assunto mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo e coperto da congrue garanzie.

E' tassativamente vietato l'incremento del peso complessivo dei suini già ospitati all'atto dell'adozione del PGT, così come rilevabile agli atti ufficiali della Amministrazione Comunale e dell'ARPA Provinciale.

Potranno, invece, venire ammessi moderati ampliamenti e/o riforme delle stalle esistenti e ciò al solo scopo di consentire effettivi miglioramenti delle condizioni di vita e igienico-sanitarie degli animali allevati, fermo restando il numero dei capi.

Salvo migliore documentazione prodotta, verrà assunto come parametro di riferimento per calcolare il numero dei suini presenti in una struttura coperta lo standard di 1mq per ogni suino adulto (100 Kg).

Anche in tale ambito si applicano tutte le ulteriori norme già citate a tutela dell'ambiente agricolo per l'ambito E1 (art.35).

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

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

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

Articolo trentaseiesimo

AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO URBANO ED INFRASTRUTTURALE (E3)

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

Tali terreni sono tuttavia computabili ai fini edificatori con gli indici prescritti dall'art.35 per gli ambiti agricoli normali E1 e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli e come tali confermati dalle tavole di previsioni di Piano.

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

- per le aziende agricole che già abbiano su tali terreni, o su terreni strettamente contigui, strutture edilizie, è consentito, nel rispetto delle limitazioni e delle procedure previste dal titolo III della LR 12/05, il riuso, l'ampliamento e la nuova costruzione di edifici a destinazione abitativa rurale e non abitativa funzionali agli usi agricoli e purché compatibili con le esigenze di tutela igienico-sanitaria del contiguo abitato: sono esclusi gli edifici destinati ad allevamento di animali. Nel caso di interventi su stalle esistenti, gli stessi potranno essere ammessi qualora motivati da esigenze igienico-sanitarie. Eventuali variazioni della specie animale allevata saranno ammesse solamente nel rispetto delle specifiche distanze rispetto agli insediamenti preesistenti all'intorno dal successivo art. 65.
- per le stesse aziende agricole è comunque consentita la realizzazione degli adeguamenti previsti dalla legge regionale 37/93 e, in particolare, la costruzione di vasconi e platee per lo stoccaggio temporaneo dei reflui zootecnici nel rispetto delle distanze previste dal Regol. Locale d'Igiene.

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

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

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

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

AMBITO AGRICOLO DI TUTELA AMBIENTALE (E4)

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

Tali terreni sono inedificabili. Le aree relative potranno tuttavia essere computate ai fini edificatori con gli indici prescritti nell'articolo 35 per gli ambiti agricoli normali E1 e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli come tali confermati dalle tavole di previsioni di Piano. In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile

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

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

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

Alberi:

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

Arbusti:

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

Al fine di agevolare la manutenzione delle ripe, il sesto di impianto delle alberature su di un solo lato del canale potrà essere opportunamente diradato.

L'ambito agricolo di tutela ambientale contigua al colatore Morbasco è soggetto a vincolo di tutela ambientale. Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere preceduti dal rilascio di specifica Autorizzazione Ambientale.

TITOLO QUINTO – PREVISIONI DI PIANO ALTRI AMBITI

AMBITO PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (P)

Le presenti norme interessano i due distributori stradali di carburante esistenti in località Costa S. Abramo, in fregio alla Strada Provinciale ex SS. N° 415 “Paullese”, e in località S. Martino in Beliseto, in fregio alla Strada Provinciale ex SS. N° 498 “Bergamasca”.

I due impianti in questione sono stati assentiti, a suo tempo, con regolare Licenza Edilizia senza convenzione a titolo precario.

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

Eventuali nuovi fabbricati atti a realizzare le strutture di cui sopra (cioè non strettamente al servizio delle pompe di distribuzione), saranno autorizzati, sempre nel rispetto delle norme vigenti, ivi comprese quelle regolanti i rispetti cimiteriali, a titolo precario per la durata dell’impianto stesso, nel rispetto dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici dell’ambito commerciale esistente (BD3, art. 23) con la riduzione al 20% del Rapporto di Copertura ed a 0,20 dell’indice di Utilizzazione Fondiaria.

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

E’ vietato in tali ambiti l’insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile

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

AMBITO PER I SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (F)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già utilizzati o ad essi integrabili per i servizi di interesse sovracomunale (Residenza Sanitaria Assistita per disabili ed anziani, Caserma dei Carabinieri, Casa Cantoniera, ecc.) che è bene restino utilizzati a tale scopo, nonché alle altre eventuali funzioni integrative che il Consiglio Comunale vorrà riconoscere congruenti con le destinazioni preesistenti, anche all'intorno.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici esistenti dovranno rispettare le indicazioni operative delle tavole di prescrizioni attuative per gli ambiti storici, nonché rispettare le norme morfologiche dettate a tutela dell'edificato tradizionale dall'art. 58.

Sono ammesse integrazioni edilizie nel rispetto dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici prescritti per l'ambito residenziale di vecchio impianto B1 (vedasi art. 19).

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

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

Articolo quarantesimo

AMBITO A VERDE PRIVATO (VP)

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

In tale ambito sono ammesse, di norma, solo piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio. Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, di risanamento conservativo o di restauro, o anche di ristrutturazione "leggera", nel rispetto dei volumi già in atto. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale ambito o confinante con esso, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici ecc.) e sempre che non vengano superati i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici dell'ambito residenziale di vecchio impianto (B1 – art. 19).

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

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

$$I_f = 0,03 \text{ mc/mq} \qquad D_f = 10,00 \text{ ml} \qquad R_{hd} = 1/2$$

$$R_c = 5\% \qquad D_c = 5,00 \text{ ml} \qquad R_{hs} = 1/2$$

$$N_p = 1,00 \qquad D_s = 10,00 \text{ ml} \qquad R_i = 10\%$$

$$H = 3,00 \text{ ml (salvo adeguamento alle altezze esistenti o contigue).}$$

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

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

E' vietato in tali ambiti l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e di norma subordinati al reimpianto di essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza, privilegiando le essenze autoctone citate all'art. 37 (ambito agricolo di tutela ambientale).

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

I sopraccitati limiti all'edificazione non si applicano ai terreni sui quali, pur classificati come verde privato, le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici ammettano la ristrutturazione edilizia e l'integrazione volumetrica. Per tali terreni si applicheranno i limiti previsti per gli ambiti A1R e A2R contigui e pertinentialmente collegati.

A particolare tutela sono sottoposti i terreni che le tavole di prescrizioni per gli ambiti storici individuano come "*verde di pregio*". Per tali terreni gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

I terreni privati posti a nord del bosco filtro realizzato in fregio a parte della Tangenziale Sud del capoluogo sono inedificabili, accessibili esclusivamente dalle pertinenze della casa preesistenti all'acquisizione da parte dei privati ed inibiti a qualsiasi uso diverso da quello di giardino, parco od area ortiva.

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

AMBITO PER AUTORIMESSE (CP)

Il Piano di governo del Territorio indica, in contesti urbani carenti di edifici per il ricovero di autoveicoli, terreni da utilizzare per la costruzione di autorimesse.

In tale ambito sono ammessi esclusivamente costruzioni basse destinate al ricovero di autoveicoli. Con tale destinazione, che deve restare prevalente, sono compatibili anche locali di magazzino domestico (cantine e soffitte).

E' vietato in tali ambiti l'insediamento di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

$$I_u = 0,5 \text{ mq/mq} \qquad D_f = 10,00 \text{ ml} \qquad R_{hd} = 1/1$$

$$R_c = 50\% \qquad D_c = 5,00 \text{ ml} \qquad R_{hs} = 1/1$$

$$N_p = 1,00 \qquad D_s = 5,00 \text{ ml (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)}$$

$$H = 5,00 \text{ ml} \qquad R_i = 90\%$$

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

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

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

AMBITO PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T1)

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

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

E' vietato in tali ambiti l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile

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

$$I_u = 0,8 \text{ mq/mq} \qquad D_f = 10,0 \text{ ml} \qquad R_{hd} = 1/1$$

$$R_c = 50\% \qquad D_c = 5,0 \text{ ml} \qquad R_{hs} = 1/1$$

$$N_p = 2,0 \qquad D_s = 5,0 \text{ ml} \text{ (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)}$$

$$H = 7,0 \text{ ml} \text{ (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori)} \qquad R_i = 80\%$$

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

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

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

AMBITO PER LE STAZIONI RADIO BASE DELLA TELEFONIA MOBILE (T2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni riservati (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n°36, dell'art. 4 – comma 1 della L.R. 11.5.2001 n°11 e della D.G.R.L. n°7351 del 11.12.2001) agli Impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Tali impianti e tali stazioni non possono essere insediate in alcun altro ambito del territorio comunale.

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

Destinazioni d'uso

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

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

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le altre.

La cartografia del piano individua otto comparti riservati a tali funzioni:

- SRB-1: l'area esistente localizzata a sud del capoluogo Castelverde (posta in adiacenza alla cabina di decompressione del gas metano);
- SRB-2: l'area ubicata nell'estrema punta nord del comparto di Piano di Lottizzazione denominato "Cà de Stirpi", in prossimità della costruenda rotatoria di svincolo della SP n°40 – via Livrasco;
- SRB-3: l'area esistente localizzata a nord dell'abitato di Costa S.Abramo (posta lungo la ex SP n°41, in adiacenza alla piazzola rifiuti);
- SRB-4: l'area ubicata in fregio alla SP ex SS n°415 "Paullese", in prossimità del nuovo svincolo a rotatoria realizzato per disimpegnare la tangenziale di Costa S.Abramo;
- SRB-5: l'area a sud del depuratore di San Martino in Beliseto;
- SRB-6: l'area a nord del Centro di Raccolta rifiuti differenziati di Marzalengo;

SRB-7: l'area coincidente con il depuratore di Livrasco;

SRB-8: l'area destinata alla localizzazione del nuovo depuratore di Castelnuovo del Zappa.

Tutte le aree sono finalizzate ad accogliere ogni tipo di tecnologia disponibile sul mercato, senza eccezione alcuna (GSM 900, GSM 1800, DCS e UMTS). Non sono viceversa ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.

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

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

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

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

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

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

Norme morfotipologiche

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

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

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

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

In particolare, per le installazioni relative ai siti SRB5 ed SRB8, in considerazione delle particolari condizioni di contesto, potranno essere prescritti interventi di mitigazione visiva (cortine arboree o impiego di cromatismi particolari), nonché l'impiego di supporti di particolare foggia (palo camuffato da albero), atti a rendere meno impattante l'inserimento delle infrastrutture nel paesaggio locale. In tali casi, l'eventuale aggravio di oneri costruttivi potrà essere oggetto di diversa e separata valutazione in sede di stipula dei contratti di locazione con il Comune proprietario delle aree. Le installazioni nei siti SRB2 ed SRB4 potranno invece essere opportunamente abbinate ad impianti per la pubblica illuminazione di svincoli stradali esistenti o di progetto.

Il provvedimento autorizzativo relativo alle nuove installazioni su supporto a terra nei siti eventualmente ricompresi nelle fasce "C" del nuovo Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) o in zone idrogeologicamente ritenute meno idonee è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica a firma di professionista abilitato.

Pubblica utilità e proprietà comunali

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

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

Impianti esistenti

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

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

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

Facendo particolare riferimento alla SRB n°2, posta in corrispondenza della torre piezometrica del acquedotto, la stessa viene ritenuta non ulteriormente potenziabile (né in termini di numero degli apparati autorizzati, né in termini di potenza al connettore d’antenna di quelli già insediati alla data di approvazione del PGT). Su tali antenne potranno effettuarsi esclusivamente operazioni di Ordinaria Manutenzione, con esclusione di interventi di potenziamento delle apparecchiature esistenti o di loro sostituzione con altre di maggiore potenza.

Monitoraggi periodici

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

AMBITO PER CIMITERI (K)

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

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

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

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

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

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

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

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

I nuovi tracciati stradali dovranno essere comunque conformi alle vigenti norme tecniche in materia di costruzioni stradali ed in particolare al D.M. 5.11.2001.

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

E', in generale, vietata la rettifica e la tombinatura dei corsi d'acqua, nonché il loro rivestimento con pietre naturali o artificiali. Eventuali interventi sulla sponda dovranno, di norma, effettuarsi con le tecniche della cosiddetta "ingegneria naturalistica". Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 68 relativo al reticolo idrico minore.

Articolo quarantacinquesimo

AMBITO DI RISPETTO DELLE ACQUE (R1)

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

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

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

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

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

Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, o anche di ristrutturazioni interne, nel rispetto dei volumi preesistenti. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale ambito, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici, ecc.), e sempre che non risultino superati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici dell'ambito residenziale di vecchio impianto B1 (art.19).

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

In tali fasce di rispetto si applicano le normative previste dalla legge a tutela delle acque pubbliche e, pertanto, salvo le eccezioni superiormente autorizzate e rispondenti ad effettive esigenze aziendali non altrimenti risolvibili, e sempre che venga dimostrata la compatibilità idraulica della minor distanza richiesta, le costruzioni dovranno sorgere ad almeno 10 ml dalla sponda del corso d'acqua e le recinzioni distarne almeno 4 ml. Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 70 relativo al Reticolo Idrico Minore.

Il limite del rispetto dei corsi d'acqua denominati Roggia Maggia, Naviglio Civico, Colatore Morbasco e Roggia Marca Ramo Castelnuovo è elevato a 20 metri .

Entro tale limite non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata, e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

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

E' vietato l'abbattimento non autorizzato delle alberature esistenti. Eventuali autorizzazioni potranno concernere un solo lato del corso d'acqua e saranno condizionate al reimpianto di essenze di analogo interesse, con garanzia di attecchimento privilegiando le specie autoctone elencate all'art. 38.

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

AMBITO DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLE FERROVIE (R2)

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

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

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

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

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

Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione. In via residuale rispetto a tali disposizioni, si applicheranno le istruzioni impartite con circolare del ministero dei LLPP 30.12.70 N° 5980. Si vedano anche le disposizioni di tutela della viabilità indicate nel successivo articolo 61.

Per gli edifici preesistenti in ambito di rispetto stradale privo di sovrapposta campitura di ambito edificabile, è ammessa l'integrazione "una tantum" sino al 10% del già insediato alla data di adozione del Piano, semprechè l'ampliamento non determini avvicinamento al manufatto che dà origine al rispetto e semprechè risultino osservati gli indici e parametri edilizi

ed urbanistici, le destinazioni d'uso, (con esclusione delle attività commerciali), le norme morfologiche e le cautele operative previste negli ambiti residenziali di vecchio impianto B1.

~~La fascia di rispetto a partire dal confine stradale delle strade ex statali interessanti il territorio comunale è come di seguito dimensionata nei tratti esterni al perimetro del centro abitato ex art. 4 del DLgs 285/92:~~

~~— S.P. CR ex S.S. 498 “Soncinese”: 30 metri;~~

~~— S.P. CR ex S.S. 415 “Paullese”: 40 metri.~~

Come da disposizione della Provincia, dovranno essere rispettate anche le seguenti norme:

- La definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3,c.1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
- L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.):
 - per la SP CR ex SS n.234 “Codognese” pari a 40,00 m per parte;
 - per la SP CR ex SS n.415 “Paullese” pari a 40,00 m per parte;
 - per la SP CR ex SS n.498 “Soncinese” pari a 30,00 m per parte;
 - per la SP n.86 “Di Bordolano” pari a 30,00 m per parte;
 - per la SP n.40 “Paderno-Gadesco” pari a 20,00 m per parte;
- La normativa dell'art. 16 D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;
- Le distanze minime da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
- Che le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art.29, D.P.R. 495/1992;
- Che tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli stessi elementi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto “principio di ribaltamento”).

Norme speciali per il decoro urbano lungo le strade all'interno dei centri abitati

Nelle fasce di rispetto delle viabilità comprese all'interno dei centri abitati e, in generale, lungo le strade attraversanti i centri abitati, gli spazi interclusi tra le costruzioni e la sede stradale devono essere tenuti in condizioni di decoro evitando depositi alla rinfusa e situazioni di degrado.

Salvo le insegne relative alle attività esistenti in loco (insegne che dovranno essere applicate alle facciate dei relativi edifici), sono ammessi solamente impianti segnaletici di pubblica utilità.

Sono in ogni modo vietati cartelloni ed altre tipologie di impianti pubblicitari.

AMBITO DI RISPETTO DEI CIMITERI (R3)

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

L'ambito di rispetto cimiteriale è inedificabile. Eventuali semplici manufatti (recinzioni, viabilità, parcheggi, ecc.) sono ammessi di norma solamente in quanto destinati a migliorare la funzionalità delle urbanizzazioni poste al servizio del cimitero.

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

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

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

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

AMBITO DI RISPETTO DEI DEPURATORI (R4)

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

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

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

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

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

AMBITO DI TUTELA ASSOLUTA E DI RISPETTO DEI POZZI D'ACQUEDOTTO PUBBLICO (R5)

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

Intorno al punto di captazione dei pozzi degli acquedotti pubblici sono definite fasce di rispetto per un'estensione di raggio pari a 10 metri, definite di tutela assoluta, adibite esclusivamente ad opere di presa e ad infrastrutture di servizio, recinte e dotate di canalizzazione per le acque meteoriche.

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

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

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

- a) dispersione dei fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e da strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano risultare in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero di sostanze chimiche pericolose e di sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- n) pozzi perdenti;
- o) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nell'ambito di rispetto ristretta.

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

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

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

AMBITO DI RISPETTO DEI GASDOTTI E DEGLI OLEODOTTI (R6)

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

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

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

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

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

AMBITO DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI (R7)

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

Tali aree sono inedificabili per una fascia non inferiore a 15 ml per lato, a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta medesima. Vedasi anche il successivo art. 63.

TITOLO SESTO – INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA AL
DETTAGLIO

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

Gli insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio si distinguono, nel Comune di Castelveverde (~~caratterizzato da popolazione inferiore alle 10.000 unità, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Regionale n. 3 del 21.7.2000~~), nelle seguenti tipologie strutturali:

- **Esercizi di Vicinato:** insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 150 mq;
- **Medie Strutture di Vendita:** insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq;
- **Grandi Strutture di Vendita:** insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq;
- **Centri Commerciali:** medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la Superficie di Vendita di un Centro Commerciale è costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. (Per una più completa definizione di Centro Commerciale o di Parco Commerciale, vedi art. 4.2.1 della DGR 4.7.07 n. 5054)

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La Superficie di Vendita si misura con i criteri di cui ~~all'art. 38 del sopraccitato Regolamento Regionale n. 3/2000.~~ alla L.R.14/99 e successive modifiche e provvedimenti attuativi.

~~A chiarimento di quanto disposto dall'art. 40 del Regolamento Regionale n° 3/2000 che consente, limitatamente a taluni prodotti, l'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita all'ingrosso che di quella al dettaglio, si precisa che, in mancanza di una effettiva suddivisione tra le due attività, verrà assunta come superficie di vendita al dettaglio l'intera superficie del locale.~~

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia delle attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della s.l.p. alla superficie di vendita).

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (moblilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materialei edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 dell s.l.p.).

DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERSI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

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

- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Esercizi di Vicinato*” (Superficie di Vendita non superiore a 150 mq);
- 1,5 mq di aree standard (di cui almeno 0,75 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” (Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq);
- 2 mq di standard (di cui almeno 1 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Grandi Strutture di Vendita*” (Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq).

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

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

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

Tessuto urbano consolidato:

- comprendente i seguenti ambiti:
 - l'ambito urbano di recupero (A1R);
 - l'ambito storico agricolo di recupero (A2R);
 - le attrezzature urbane in ambito storico (AS);
 - l'ambito residenziale di vecchio impianto (B1);
 - l'ambito residenziale di recente impianto (B2);
 - l'ambito produttivo esistente (BD1);
 - l'ambito produttivo da riconvertire (BD2);
 - l'ambito commerciale esistente (BD3);
 - le attrezzature urbane in ambito di completamento (BS1);
 - i centri sportivi privati (BS2);
 - l'ambito per i servizi sovracomunali (F).

Ambiti extraurbani:

- comprendenti i seguenti ambiti:
 - l'ambito residenziale di espansione (C1),
 - l'ambito produttivo di ristrutturazione (D1);
 - l'ambito produttivo di espansione (D2);
 - l'ambito commerciale di espansione (D3);
 - le attrezzature urbane in ambito residenziale di espansione (CS);
 - le attrezzature urbane in ambito produttivo di espansione (DS);
 - l'ambito storico agricolo (EA);
 - l'ambito agricolo normale (E1);
 - l'ambito agricolo per allevamenti intensivi e per attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli (E2);
 - l'ambito per i distributori di carburante (P).

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

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

- A1R – ambito storico urbano di recupero
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 300 mq di superficie di vendita;
- A2R – ambito storico agricolo di recupero
sono ammessi Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 300 mq di superficie di vendita;
- AS – attrezzature urbane in ambito storico
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;
- B1 – ambito residenziale di vecchio impianto
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 300 mq di superficie di vendita;
- B2 – ambito residenziale di recente impianto
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- BD1 – ambito produttivo esistente
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita;

-
- BD2 - ambito produttivo da riconvertire
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita;
 - BD3 - ambito commerciale esistente
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, anche sotto forma di centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita. Sono fatte salve le strutture di vendita esistenti o previste nelle convenzioni di lottizzazione;
 - BS1 – attrezzature urbane storiche
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;
 - BS2 – centri sportivi privati
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale (ed accessibili ai soli soci del centro);
 - C – ambito residenziale di espansione
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
 - CS – attrezzature urbane in ambito residenziale di espansione
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;
 - DS – attrezzature urbane in ambito produttivo di espansione
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;
 - D1 – ambito produttivo di ristrutturazione
sono ammessi Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita;
 - D2 - ambito produttivo di espansione
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita. Nel solo comparto denominato “PL Cà de’ Stirpi”, in Castelverde capoluogo, è ammesso l’insediamento di n°1 Media Struttura di Vendita alimentare con SV fino a 1.500 mq. Nel solo

comparto denominato “I Gelsi”, alias “Cimitero” in Castelverde capoluogo, è ammesso l’insediamento di n. 1 Media struttura di Vendita non alimentare con superficie di vendita fino a 1500 mq;

- D3 – ambito commerciale di espansione
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari.
Nel solo piano attuativo indicato con il numero AT12 sarà ammessa anche una Grande Struttura di Vendita, purché non alimentare e non superiore a 1.500 mq.
- ~~E1 – ambito agricolo normale~~
~~sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con la conduzione del fondo agricolo;~~
- ~~EA – ambito storico agricolo~~
~~sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con la conduzione del fondo agricolo;~~
- F – ambito per i servizi sovracomunali
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l’attività principale;
- P - ambito per i distributori di carburante
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato connessi con l’attività principale.

Negli ambiti urbanistici diversi da quelli sopracitati non sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio.

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

Insedimenti all'interno del tessuto urbano consolidato

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

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

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

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

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

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

Insedimenti all'esterno del tessuto urbano consolidato

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

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

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

E' comunque ammessa per le Medie e Grandi Strutture di Vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 3, terzo comma, lettera e) della L.R. 14/1999, da definirsi con apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

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

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di apposito piano attuativo, salvo il caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di vendita, e comunque, nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del DLgs. n. 114/98, o di

Grandi Strutture di Vendita, non superiori al 20% della superficie esistente, ferma restando la necessità di garantire, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'integrale dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

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

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

Articolo cinquantasettesimo

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

Ambiti storici o di vecchio impianto

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

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

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

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

Altri ambiti

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

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

del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovuto dagli operatori interessati.

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

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

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

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

**TITOLO SETTIMO – NORME PARTICOLARI PER LA TUTELA
DELL’ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO**

Articolo cinquantottesimo

NORME GENERALI A TUTELA DELLE CARATTERISTICHE TRADIZIONALI DELL'EDIFICATO ESISTENTE

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

Norme morfologiche

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

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

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

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

indispensabile per ragioni funzionali, la chiusura dei vani a giorno preesistenti andrà, preferibilmente, eseguita con cristalli trasparenti sostenuti da telai non in vista dall'esterno o, comunque di colore scuro. L'eventuale oscuramento delle vetrate dovrà essere assicurato dall'interno a mezzo di tende o scuri. E' vietato l'uso di vetrocemento, materiali plastici e vetrate specchianti;

- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza massima del 40% (salvo le preesistenze maggiori), prevedendo l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale), preferibilmente di recupero. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, salvo che per i muri cosiddetti "taglia-fuoco", per le altane, per gli abbaini, per le capucine ed i comignoli, che dovranno, tuttavia, essere di foggia tradizionale;
- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture, salvo quelle strettamente indispensabili (di norma una per ogni 100 mq di falda o frazione) per garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio. Nel caso di interventi mirati a consentire il recupero abitativo di sottotetti esistenti, si applicheranno le norme indicate al successivo specifico paragrafo;
- l'orditura dei tetti dovrà essere a padiglione o a capanna, cercando di evitare in ogni modo, salvo che verso i cortili interni, la formazione di compluvi, specie verso gli edifici adiacenti;
- le gronde non dovranno aggettare più di 50 cm rispetto al filo della sottostante facciata. Dovranno di norma realizzarsi alla fiorentina in legno, eventualmente rivestite da mensole e frontalini, in laterizio o in beola, di foggia tradizionale. E' vietato, in ogni caso, l'uso del calcestruzzo armato lasciato a vista o di strutture metalliche;
- l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale (facciate prevalentemente non finestrate) non dovrà superare i 10 cm, sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro;
- i serramenti esterni di finestre e di porte-finestre poste ai piani superiori al terreno e al piano terreno, ove ammessi, dovranno realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie alla romana (persiane tradizionali), eventualmente arricchite con antello a ribalta alla genovese. In fase di chiusura il serramento dovrà, come da tradizione, fare battuta sul filo esterno di facciata. E' vietato, salvo il caso di costruzioni preesistenti ispirate al gusto liberty, l'uso di serramenti avvolgibili (tapparelle, veneziane e simili);
- i serramenti interni vetrati di finestre e porte-finestre, visibili dall'esterno, dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato

-
- scuro in forma di anta specchiata, doppia o semplice, e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
- le finestre poste al piano terreno ed aperte verso spazi soggetti al pubblico transito non potranno dotarsi di serramenti esterni, ma dovranno essere difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale o riproducendone la morfologia;
 - sono vietate le zanzariere su serramento metallico. Eventuali doppi vetri invernali esterni possono essere riproposti solo dove già preesistenti dall'antico e in materiale tradizionale.
 - i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia o materiale tradizionale che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi, privilegiando la riproposizione dei modelli preesistenti;
 - le vetrine dei negozi e dei laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
 - salvo il rispetto di irregolarità preesistenti e che trovino la loro motivazione in una origine pre-classiceggianti, le finestre dovranno risultare di dimensioni omogenee ed allineate tra di loro, sia in senso orizzontale che verticale;
 - la larghezza dei passi carrai, salvo dimostrate esigenze in relazione alla ristrettezza dello spazio urbano antistante, non potrà, di norma, superare i 250 cm, quella dei negozi non potrà superare i 300 cm e, comunque, la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
 - la larghezza delle finestre non dovrà, di norma, superare i 100 cm e le finestre stesse dovranno, di norma, avere forma rettangolare disposta in verticale con i lati tra di loro dimensionati nel rapporto aureo (1/1,618) o non troppo difforme. Rapporti diversi potranno essere accettati solo per le finestre dei sottotetti e delle cantine;
 - cornici, anteridi, lesene e marcapiani dovranno essere realizzati in cotto intonacato, privilegiando, in caso di obiettiva fatiscenza, il ripristino delle modanature originali;
 - salvo che nel caso di rifacimento integrale di cornici fatiscanti, le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida e di semplice disegno;
 - salvo che per gli elementi già dall'antico lasciati a vista, le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, salve le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco stollato o simili. E' vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali o di piastrellature in funzione di

-
- rivestimento o paramento, ancorché parziali. L'intonacatura dovrà rispettare l'andamento esterno originale del paramento murario, anche laddove lo stesso non risulti perfettamente verticale e complanare;
- ad eccezione degli sporti di gronda, delle banchine di porte e di finestre, nonché delle cornici marcapiano e delle eventuali insegne e portabandiera, non saranno ammessi, se non preesistenti dall'antico, corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici e neppure balconi. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con sporti non superiori a 120 cm;
 - dovranno conservarsi tutti gli elementi decorativi e funzionali tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, portabandiera, anelli, battacchi, ferri pulisci stivali, colonnette e sfere d'angolo, fregi ecc.);
 - le antenne televisive, specie se paraboliche, i pannelli solari e gli altri impianti tecnologici che abbiano la necessità di essere esposti all'aperto, dovranno risultare, laddove possibile, di uso condominiale e nascosti alla vista della pubblica via o da altri spazi aperti all'uso pubblico;
 - all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio: le volte in muratura o in cunicci, i solai a cassettoni di buona fattura, i porticati, le logge, le scale e le colonne e, in generale, quant'altro venga riconosciuto come meritevole di salvaguardia;
 - sino a quando il Consiglio Comunale non avrà provveduto ad approvare un apposito "piano dei colori" per regolare la tinteggiatura delle cortine stradali nei centri storici, il rifacimento, la manutenzione e la coloritura delle facciate, nonché delle insegne, delle inferriate, delle tende e dei serramenti visibili dall'esterno, dovranno essere eseguiti con tecnologie tradizionali (tinteggiature a calce nel caso delle superfici intonacate) o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti e privilegiando, nel caso che si renda opportuna una scelta innovativa, i colori delle terre nel caso delle facciate, il verde per tende e persiane, il nero e il grigio per le inferriate, e il fondo scuro per le insegne;
 - anche quando una stessa proprietà si estenda su più fabbricati contigui, andranno mantenute le distinzioni cromatiche tra le facciate originali. Di converso, in caso di edifici tradizionalmente di proprietà frazionata, e già, per tradizione, diversamente colorate, saranno ammesse coloriture diverse, purché giustificate da uno studio cromatico unitario;
 - la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in cotto, in ciottoli di fiume o in lastre di pietra naturale (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
 - andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere preventivamente scelte tra le essenze nostrane a foglia

caduca (vedasi elenco all'art. 37) con l'esclusione delle conifere come alberatura esclusiva;

- non si dovranno suddividere con muretti o cancellate né le corti interne, né gli spazi circostanti le antiche costruzioni;
- le strutture di recinzione verso strada, ove non intonacate, dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale, privilegiando il laterizio paramano realizzato con mattoni di recupero. Le eventuali cancellate dovranno essere realizzate in ferro verniciato di grigio o di nero. Sono vietate reti o velari in plastica.

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

Norme particolari relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

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

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

- le dimensioni delle nuove aperture in falda non dovranno comunque superare, i minimi consentiti dalla applicazione del vigente Regolamento Locale d'Igiene e delle relative consuetudinarie possibilità di deroga per consentire l'abitabilità dei locali interessati;
- i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti;
- le aperture in falda, comunque realizzate, dovranno essere, possibilmente, eseguite a carico degli spioventi non visibili dalle strade o da altri spazi aperti all'uso pubblico o, comunque, il più possibile arretrate rispetto al filo esterno della facciata disposta verso la pubblica via o verso altri spazi aperti all'uso pubblico;
- ove tali aperture, comunque conformate, si dovessero realizzare su falde visibili dalla strada o da altro spazio aperto all'uso pubblico, le stesse dovranno risultare in asse con le aperture sottostanti e non più ampie delle stesse;
- le terrazze, le tasche o pozzi di luce saranno consentiti solo dove non sia possibile fare altrimenti per garantire la creazione di finestrate verticali e

comunque non potranno interessare superfici superiori del 50% alle superfici delle finestre che ne traggano aria e luce. Tali spazi non potranno comunque venire ricoperti, neppure con impianti a carattere precario, quali gazebi, tende e pergolati;

- tutte le aperture in falda, comunque conformate, dovranno essere rifinite con materiali e forme quanto più possibile tradizionali. E', in particolare, prescritta la pavimentazione in cotto delle terrazze e la tinteggiatura in colore simile delle eventuali nuove pareti da esse determinate.

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

Di norma la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici è vietata nei nuclei storici e nelle zone di interesse ambientale, ivi compreso l'intero territorio del PLIS.

In ogni caso la posa in opera non dovrà alterare le visuali di particolare interesse ambientale o monumentale, anche se godibili solo da spazi privati e, se eseguita sulla copertura di edifici, dovrà risultare integrata alla relativa struttura, in particolare senza alterare la pendenza delle falde del tetto.

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

In eccezione alla disposizione generale di cui al primo comma, la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio potranno consentire la posa in opera di pannelli qualora posti in opera in modo da non risultare significativamente visibili dalle strade interne ai nuclei storici.

Norme particolari di tutela ambientale relative alla realizzazione di autorimesse

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

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

architettonici di pregio, né compromettere i valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;

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

Altre norme

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

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

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

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

Articolo cinquantanovesimo

NORME GENERALI A TUTELA DELL'ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO AGRICOLO

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

Tutela degli alberi di alto fusto

Tutto quanto dal terzo comma indicato va inteso subordinato alle indicazioni fornite dalla Provincia nel seguente comma.

Si osserva che la corretta definizione di Bosco è data dalla L.R. 31/08 all'art.42 alla luce delle disposizioni del D.lgs. 227/01; tutto il titolo quarto chiarisce i vincoli da rispettare in ambito silvo-forestale. L'art. 15 della normativa del PTCP chiarisce la differenza fra le autorizzazioni da richiedere in caso di popolamento arboreo-arbustivo di interesse forestale o di interesse paesistico.

Si ricorda che l'autorità competente sulle materie forestali è l'Amministrazione Provinciale per le aree esterne ai Parchi Regionali.

L'eventuale abbattimento di alberi di alto fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere motivato e preventivamente autorizzato dall'Autorità competente e, in sua mancanza, dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'autorizzazione sarà subordinata al reimpianto di assenze analoghe, in numero anche doppio o triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile.

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

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

E' comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al titolo secondo del D.Lgs. 42/04 e, in

particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione alla Provincia.

Sono considerati bosco, ai sensi e per gli effetti della Legge Forestale Regionale 5 aprile 1976 n°8 e successive modificazioni, i popolamenti arborei od arbustivi a qualsiasi stadio d'età, di superficie superiore a 2.000 mq, nonché i terreni che per cause naturali (incendi, trombe d'aria, attacchi parassitari, ecc.) e/o antropiche (tagli a raso, estirpazioni, ecc.) siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale. Non sono considerati bosco gli impianti a rapido accrescimento, i popolamenti arborei od arbustivi di superficie inferiore a 2.000 mq distanti più di 100 mt da altri boschi, le fasce alberate di larghezza inferiore a 25 mt (considerata la proiezione delle chiome), i soprassuoli di qualsiasi superficie con indice di copertura inferiore, a maturità, al 20% della superficie totale, i giardini privati, i parchi urbani ed i popolamenti in fase di colonizzazione da parte della vegetazione spontanea da meno di tre anni.

A particolare tutela sono sottoposti i comparti di territorio agricolo che le tavole di previsioni di Piano del territorio individuano (sulla base dello studio vegetazionale redatto a supporto della presente Variante Generale) come “Aree boscate e naturali di pregio”, nonché come “Giardini e parchi privati di pregio, nonché come interessati dalla “presenza di singoli alberi di particolare interesse”.

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

Le alberature ad alto fusto evidenziate con apposita simbologia sono da ritenersi, per motivi connessi alla loro età, maestosità o rarità, “monumenti naturali” e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione.

Tutela della rete ecologica provinciale

La rete Ecologica Provinciale è costituita sul territorio comunale di Castelveverde dai corsi d'acqua del Morbasco, del Naviglio Civico della città di Cremona e dalla Roggia Maggia.

A tutela di tale Rete Ecologica vanno rispettate le seguenti disposizioni del vigente PTCP.

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

quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

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

Canali idraulici, strade rurali, recinzioni e bonifiche agricole

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

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

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

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

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

Specchi d'acqua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E' vietato il riempimento degli specchi d'acqua (naturali o artificiali ma da tempo naturalizzati) esistenti sul territorio comunale ed in particolare, dell'ambito umido esistente a sud del cimitero di Marzalengo.

Per gli ambiti umidi non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m, eventualmente estendibile da parte del Comune, dal confine dell'area protetta da tutelare individuata dal Comune o dalla Provincia; non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m, eventualmente estendibili da parte del Comune. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

Si segnala che l'immissione di ittiofauna deve rispettare le norme regionali e provinciali vigenti (art.10 L.R.31/08).

A tutela delle zone umide vanno rispettate le seguenti disposizioni del vigente PTCP:

Per le zone umide non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m, 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 delle zone umide. In detto intorno, eventualmente estendibile da parte del Comune, dal confine dell'area protetta da tutelare individuata dal Comune o dalla Provincia, non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli (o

comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m, eventualmente estendibili da parte del Comune.

Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

Esercizio dell'attività agricola

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

L'Amministrazione Comunale promuoverà iniziative per favorire l'adozione di misure agro-ambientali per la riqualificazione dell'intero territorio agricolo, diffondendo anche l'utilizzazione delle possibilità offerte dal regolamento Ce 1257/99-1698/2005.

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

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

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

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

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

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

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

Asservimento di terreni a fini edificatori

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

Articolo sessantesimo

NORME GENERALI A TUTELA DELLE TESTIMONIANZE STORICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO

Scarpate principali e secondarie – Rispetti relativi

Le tavole del Piano di Governo del Territorio segnalano con apposito simbolo grafico la presenza delle principali scarpate morfologiche dal ciglio e dal piede delle quali andranno osservate fasce di rispetto nella misura di almeno 10 metri.

Il simbolo grafico riportato dalle tavole di PGT va inteso di massima. La posizione effettiva della scarpata andrà verificata con rilievo diretto sul luogo.

Su tali aree, che costituiscono una componente ambientale di notevole interesse paesistico, è vietato ogni movimento di terra, sbancamento o livellamento, anche a fini agricoli, ed è vietato l'esercizio dell'arboricoltura a rapido accrescimento.

I terreni interessati dalle scarpate o compresi all'interno delle relative fasce di rispetto non sono edificabili e possono essere solo parzialmente destinati a strade campestri, nonché a canali di raccolta e drenaggio delle acque.

Sono, invece, sempre ammessi interventi di difesa contro eventuali smottamenti, purché realizzati mediante tecniche di bioingegneria forestale (anche con l'apporto di terra), nonché l'attività silvicolturale.

Le medesime disposizioni si dovranno comunque applicare anche nel caso delle scarpate secondarie, anche se le stesse, per la difficoltà pratica di garantirne una puntuale determinazione, non sono indicate dalle tavole di previsioni di Piano e ciò a condizione che il dislivello da esse raccordato sia superiore al metro lineare.

A tutela delle scarpate vanno rispettate le seguenti disposizioni del vigente PTCP:

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici. Si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, distanza eventualmente estendibile da parte del Comune, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovra comunali".

Tracce della antica centuriazione romana

Le tavole di previsioni di Piano del Piano di Governo del Territorio evidenziano la presenza delle più significative tracce della antica centuriazione romana, così come riconosciute dalla letteratura specializzata e dagli studi settoriali compiuti in preparazione della Variante Generale del P.G.T.. In corrispondenza di tali tracce non sono consentite trasformazioni della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e dell'andamento viabilistico che possano, in qualche modo, alterarne l'antico tracciato o cancellarne l'immagine.

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

Giacimenti archeologici

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

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

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

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

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

Elementi edilizi secondari di arredo del territorio

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di costruzioni di antico o vecchio impianto, dovranno essere altresì rispettate le norme particolari di tutela ambientale relative alla costruzione di autorimesse (vedasi precedente art. 61).

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

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

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

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

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

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

NORME GENERALI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLA VIABILITA' DI QUARTIERE

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

I nuovi marciapiedi non dovranno avere, dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml.

Le piste ciclabili a senso unico non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml; quelle a doppio senso di circolazione non dovranno essere inferiori a 2,50 ml (salvo deroghe, previste dalle leggi, per brevi tratti sulla base di giustificazioni tecniche).

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

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

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

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

Articolo sessantatreesimo

NORME GENERALI A TUTELA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI INTERESSE URBANISTICO

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

I Permessi di Costruire finalizzati alla costruzione e del mantenimento in essere delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica vengono rilasciati alle seguenti condizioni speciali:

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

Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero d'iniziativa privata

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

I progetti di Piani di Lottizzazione e di Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno prevedere, sin dalla loro originale proposta, la localizzazione delle eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Sulla localizzazione delle cabine di trasformazione il parere definitivo dovrà tuttavia essere fornito dalla Amministrazione Comunale, la quale

giudicherà in relazione alla migliore sistemazione urbanistica dei luoghi ed alla sicurezza della circolazione.

Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV

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

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

Il conseguimento di titoli edificatori per ogni nuovo intervento ubicato in prossimità di un elettrodotto dovrà essere preceduto dalla definizione della Dpa (Distanza di Prima Approssimazione), obbligatoriamente fornita dall'Ente Gestore ai sensi del DM 29.5.2008 (in S.O. n°160 della GU n°156 del 5.7.2008), nonché dalla verifica che i campi elettromagnetici vengano come minimo mantenuti al di sotto dell'obiettivo di qualità previsto dal DPCM 8.7.2003, applicativo della L. 22.2.2001 n°36, pari a 3 microtesla.

Il PGT prescrive, in ogni caso, una distanza minima pari a 15 mt per lato dalla proiezione sul terreno della linea (vd. art. 51). Sono fatte salve le maggiori distanze che venissero determinate da più recenti disposizioni legislative e regolamentari.

Sulla localizzazione delle cabine di trasformazione il parere definitivo dovrà tuttavia essere fornito dalla Amministrazione Comunale, la quale giudicherà in relazione alla migliore sistemazione urbanistica dei luoghi ed alla sicurezza della circolazione.

NORME GENERALI CONCERNENTI LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI D'USO DELLE COSTRUZIONI GIA' AD USO RURALE ESTERNE AGLI AMBITI URBANI

Esternamente agli ambiti urbani, le trasformazioni d'uso degli edifici già ad uso rurale, o di loro parti sono consentite solamente a condizione che venga verificata e dimostrata la loro effettiva dismissione dall'originale relazione all'attività agricola e che i nuovi proposti utilizzi non possano determinare pregiudizi negativi al mantenimento delle attività necessarie per la conduzione agricola del fondo interessato o dei fondi circostanti.

A tal fine il proprietario, o l'avente titolo, deve presentare, in allegato alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire o di approvazione del Piano di Recupero:

- 1) una relazione firmata da tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico di un dottore agronomo, con la quale si documentino i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola dalla quale deriva l'edificio interessato;
- 2) una dichiarazione con la quale viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni, alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di provenienza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti, per i quali viene richiesta la trasformazione all'uso residenziale.

Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse all'agricoltura, per attività agrituristiche, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza o di altre funzioni a carattere extra-agricolo verrà ammessa tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione:

- a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale e del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si tenga conto del rischio di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni, specie se abitative o comunque comportanti la permanenza in loco di persone, a maggior ragione se presenti nello stesso contesto insediativo;

-
- c) sia attentamente valutata la distanza dell'insediamento proposto dai centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire le nuove funzioni ed i nuovi abitanti, nonché alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
 - d) si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possano derivare, sotto forma di domanda aggiuntiva, di nuovi servizi pubblici e privati;
 - e) si accerti che gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle norme di PGT, con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico – monumentale e ambientale – paesistica.

L'eventuale assenso comunale alla modifica delle destinazioni d'uso potrà essere subordinato all'assunzione, da parte dell'interessato, di particolari impegni da assumere mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Ad avvenuto recupero, gli immobili interessati verranno classificati come fabbricati in contesto agricolo con diversa destinazione d'uso ai sensi e per gli effetti del titolo III della LR 12/05.

NORME GENERALI CONCERNENTI IL DOVUTO DISTANZIAMENTO TRA IMPIANTI ZOOTECNICI E FUNZIONI URBANE

Per impianti zootecnici si intendono quelli come tali riconosciuti dal Regolamento Locale d'Igiene. Il loro perimetro, al fine del computo delle distanze, comprende gli edifici destinati al ricovero degli animali, gli spazi recinti stabilmente utilizzati dagli stessi animali, nonché qualsiasi struttura utilizzata per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari.

Per tutti gli allevamenti zootecnici localizzati in ambiti non agricoli (ivi comprese gli ambiti storico-agricoli di recupero (A2R) ed esclusi gli ambiti storico-agricoli EA) saranno ammessi unicamente interventi di miglioramento igienico-sanitario, escludendosi qualsiasi incremento di peso vivo allevato e qualsiasi forma di riattivazione di strutture dismesse.

Tra il perimetro delle strutture zootecniche di ampliamento, di nuovo impianto, di riattivazione, ovvero interessate da modifica della specie animale allevata, ed i terreni (edificati o meno) sui quali sia in essere (o sia dal Piano Regolatore prevista) una funzione urbana comportante la presenza continuativa di persone, dovranno essere garantite le distanze minime di seguito precisate:

- 1) dal perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B e C (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed esclusi i soli ambiti storico-agricoli non di recupero EA) nonché F, in funzione della specie animale allevata:
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 1.200 metri; (tale distanza si potrà ridurre a soli 600 metri nel caso di strutture concernenti l'allevamento di suini allo stato semibrado o al pascolo e per un numero di capi non superiore a cento)
 - per cani e struzzi: almeno 600 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri.

- 2) dagli edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extra-agricola dal PGT ai sensi del titolo III della LR 12/05 nonché dal perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), in funzione della specie animale allevata:
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 200 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 100 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 100 metri.

- 3) dalle abitazioni rurali preesistenti in ambito territoriale omogeneo E, ovvero in ambito storico-agricolo non di recupero (EA):

-
- per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 100 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 25 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 25 metri.

Di contro, la costruzione, l'ampliamento e il ripristino di edifici nei quali sia prevista la presenza continuativa di persone, ovvero la modifica di destinazione di edifici preesistenti che tale condizione venga a determinare, saranno ammessi solamente se risulteranno rispettate le distanze minime di seguito precisate:

- 1) per interventi che avvengano all'interno del perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B, e C (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed esclusi i soli ambiti storico-agricoli non di recupero EA) nonché F, in funzione della specie animale allevata:
 - per suini, ovini, caprini, conigli, galline e simili: almeno 600 metri (ridotti a 300 metri per l'attuazione di previsioni urbanistiche previgenti al presente PGT);
 - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri (ridotti a 50 metri per l'attuazione di previsioni urbanistiche previgenti al PGT).
- 2) per interventi a carico di edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extraagricola dal PGT ai sensi del titolo III della LR 12/05, ovvero che avvengano all'interno del perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), per qualsiasi specie animale allevata: almeno 100 metri.
- 3) per interventi di nuova costruzione o di riforma di edifici preesistenti in ambito agricolo (ivi compreso l'ambito storico-agricolo EA), per qualsiasi specie animale: almeno 25 metri (elevati a 100 metri nel caso di suini, ovini, caprini, conigli, cani, galline e simili).

Allevamenti esistenti

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

- gli allevamenti esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in ambito agricolo, che potranno eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non dovranno ridurre ulteriormente le distanze in essere.

L'ampliamento e le riconversioni con cambio di destinazione di specie animale allevata potranno avvenire senza limitazioni se le nuove

realizzazioni o se i ricoveri esistenti, utilizzati a tal fine, rispetteranno le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti. La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non dovranno ridurre le distanze in essere, salvo comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore ai tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti;

- gli allevamenti ubicati in ambiti non agricoli o comunque dove non permessi dal PGT, essendo classificati come attività insalubre di cui all'art. 216 del TULLSS di cui al RD 1265/34, non potranno essere ampliati, ma potranno eseguire unicamente miglioramenti igienico-sanitari, senza aumento di peso vivo allevato.

L'Amministrazione Comunale, per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, imporrà un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in ambito agricolo.

Non sono comunque ammesse le riattivazioni degli allevamenti dismessi.

Articolo sessantaseiesimo

NORME GENERALI CONCERNENTI IL DOVUTO DISTANZIAMENTO TRA STAZIONI RADIO BASE ED ABITAZIONI

Tra le Stazioni Radio Base per la Telefonia Mobile e le abitazioni dovranno essere reciprocamente garantite le seguenti distanze minime, anche con riferimento alle edificazioni presenti all'esterno del territorio comunale:

1) dal perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B, C ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed esclusi i soli ambiti storico-agricoli non di recupero EA ed F:

- almeno 75 metri;

2) dalle case sparse agricole ed extra-agricole, collocate in ambito territoriale omogeneo E ovvero in ambito storico-agricolo non di recupero EA, nonché dal perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D:

- almeno 50 metri.

NORME GENERALI A TUTELA ACUSTICA DEL TERRITORIO

In sede di attuazione del presente Piano Regolatore dovranno risultare soddisfatte le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico, inteso come introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi.

Documentazione di previsione di impatto acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal primo comma dell'art. 8 della L. 447/95, i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

Nell'ambito della procedura di cui sopra, ovvero, nel rispetto di quanto indicato dal secondo comma dell'art. 8 della L. 447/95, anche in allegato alla richiesta di approvazione di Piani Attuativi, ovvero il rilascio dei Permessi di Costruire, oppure in allegato alle Denunce di Inizio Attività, oppure ancora in caso di richiesta di Licenze d'Uso ovvero di Nulla-Osta per nuove attività produttive, è fatto obbligo ai promotori delle iniziative di produrre una documentazione di previsione di impatto acustico nel caso di realizzazione o di modifica sostanziale delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti,
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie) D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285 e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi,
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- g) nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive;
- h) postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

Tale documentazione di previsione dovrà essere firmata da Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale.

Valutazione previsionale del clima acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 8 della L. 447/95 è fatto obbligo, ai promotori delle iniziative, di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo,
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi (cioè distanti meno di 200 metri) alle opere elencate nel precedente sottocapitolo e soggette a documentazione di previsione di impatto acustico.

Tale valutazione, firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale, andrà allegata alla richiesta di approvazione dei Piani Attuativi, ovvero del rilascio di Permessi di Costruire, oppure in allegato alla Denuncia di Inizio Attività.

Su tale valutazione previsionale andrà acquisito il parere dell'ARPA territoriale competente.

Requisiti acustici passivi degli edifici

I requisiti acustici passivi degli edifici sono stabiliti dal DPCM 5.12.97 e, per quanto non in contrasto con il DPCM stesso, dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Il rilascio delle Licenze d'uso per le nuove strutture edilizie può essere, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, subordinato alla presentazione di una relazione tecnica che dimostri il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dalle norme citate. Tale relazione è tuttavia obbligatoria nel caso di:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo,
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere soggette alla documentazione di impatto acustico di cui all'art. 8 della L. 447/95 (aeroporti e simili, strade non residenziali, discoteche, circoli privati e pubblici, esercizi con macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie e simili, attività produttive, servizi commerciali polifunzionali).

NORME GENERALI A TUTELA DEI CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE

Per corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati come tali dalle planimetrie di previsioni di Piano e affiancati da apposite fasce di rispetto.

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono, di norma, essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

Il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo nei casi di motivata utilità generale.

Negli ambiti indicati dalle planimetrie di previsioni di Piano, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal punto di massima piena ovvero dal piede verso campagna di eventuali arginature.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- a) è vietato qualsiasi tipo di edificazione, anche nel sottosuolo; saranno di norma consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi praticabili solo da pedoni, cicli, motocicli e mezzi d'opera;
- b) sono vietati manufatti artificiali, ad eccezione di quelli attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- c) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabile il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
- d) le eventuali recinzioni saranno ammesse solo dove ne venga dimostrata l'indispensabilità funzionale: dovranno essere di tipo leggero (reti plastificate di color verde rette da piantoni metallici o siepe vegetale) e distare almeno quattro metri dal confine.

Sono fatte salve le diverse disposizioni che il Consiglio Comunale, a seguito di apposito studio, dovesse deliberare a tutela dello stesso Reticolo

Idrico Minore, marchi le più restrittive disposizioni direttamente derivanti da Leggi e Decreti nonché da Enti Superiori specificatamente conferenti.

Articolo sessantanovesimo

NORME GENERALI A TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno risultare conformi a quanto consentito dallo Studio Geologico del Territorio Comunale, redatto a supporto della presente Variante Generale ed approvato dal Consiglio Comunale con contestuale deliberazione.

In particolare, come richiesto dalla Provincia, si precisa che tutta la presente Normativa Urbanistica si intende integrata dalla Normativa Geologica facente parte del sopracitato studio.

Sono ovviamente fatte salve tutte le più dettagliate e più restrittive disposizioni contenute nel presente Piano Regolatore e nei relativi Piani Attuativi.

NORME GENERALI A TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale ed ecologica del territorio.

Ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica deve prevedere la separazione delle acque nere dalle acque bianche e rispettare le prescrizioni di seguito elencate.

Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento deve prevedere il collettamento alla rete fognaria comunale, ove tecnicamente ed economicamente attuabile, e l'invio dei reflui al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema di collettamento e di depurazione medesimi, che, nel caso non risultino idonei, dovranno essere opportunamente adeguati.

Nel caso che il collettamento a pubblica fognatura e l'invio al sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale non sia tecnicamente o economicamente fattibile, dovranno essere previsti idonei sistemi di trattamento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (Allegato 17 della Relazione Generale). È comunque vietato scaricare acque nere non trattate.

Le acque bianche dovranno essere smaltite localmente, attraverso dispersione su suolo oppure scarico in corpo idrico superficiale. Per lo smaltimento in corpi idrici superficiali dovranno essere previsti adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche (con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso) da dimensionare in funzione ad uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (Appendice G delle NTA). A tal fine, in assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono comunque, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.

In particolare in corrispondenza di zone produttive, dovranno essere previsti adeguati sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate e sistemi di trattamento delle acque di dilavazione. Al proposito è vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica in fase progettuale dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di recupero delle acque pluviali provenienti dalle coperture degli edifici da impiegare per usi compatibili (quali irrigazione aree verdi, lavaggio mezzi e aree esterne).

PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL MORBASCO (PLIS)

Il Piano di Governo del Territorio individua con apposito perimetro i terreni, circostanti il corso del Morbasco, destinati ad essere interessati dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Morbasco.

Tale Piano verrà istituito al fine di tutelare, recuperare e valorizzare le presenze e le caratteristiche storiche, ambientali, naturalistiche ed agricole dei terreni in esso ricompresi.

Alla gestione di tale Parco provvederà direttamente il Comune di Castelverde, ovvero un organismo consortile costituito d'intesa tra i Comuni che, interessati dal percorso del Cavo, intenderanno aderire all'iniziativa.

Sarà compito di tale organismo elaborare:

- il Piano Particolareggiato per la migliore definizione dell'assetto del territorio;
- il Regolamento d'Uso delle aree interessate;
- i Programmi Pluriennali d'intervento per la riqualificazione ambientale del territorio;
- proporre ai Comuni l'aggiornamento degli strumenti urbanistici relativamente al Parco;
- assicurare servizi di informazione, di promozione del parco e di educazione ambientale con le scuole;
- sviluppare forme di collaborazione con enti e con privati, sottoscrivendo convenzioni per favorire la fruizione pubblica delle aree;
- rendicontare alla provincia le spese sostenute per la realizzazione di interventi nel parco che hanno ottenuto finanziamenti provinciali.

Fino all'entrata in vigore del Regolamento d'uso nelle aree del Parco non è consentito:

- chiudere gli attuali accessi pedonali al Parco;
- chiudere gli attuali accessi al corso d'acqua;
- chiudere, alterare o modificare la rete delle strade interpoderali, vicinali e dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- chiudere, interrare, alterare o modificare la rete idrica esistente, sia naturale che artificiale, i manufatti, le opere idrauliche e di protezione ad essa connesse fatto salvo le piccole opere irrigue (colatori al servizio di singoli appezzamenti) legati alle colture a breve ciclo;
- spandere e disperdere rifiuti di ogni tipo o ammassare anche temporaneamente materiali di qualsiasi natura fuori dalle aree appositamente destinate e all'esterno delle aree di pertinenza degli edifici

agricoli o produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati fatto salvo l'utilizzo del letame sul terreno, compreso il suo ammasso temporaneo in funzione dello spargimento;

- spandere fanghi civili o industriali;
- attivare nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle a scopo di bonifica o di ripristino ambientale in esecuzione di programmi o progetti promossi o assentiti dall'Ente gestore del Parco;
- aprire o coltivare cave (salvo diversa previsione inserita nel Piano Provinciale Cave);
- installare cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, eccezion fatta per la segnaletica di interesse pubblico e per quella ritenuta necessaria dall'Ente gestore del Parco ivi compresa la segnaletica rurale a servizio delle cascate e delle aziende agricole;
- alterare la morfologia superficiale dei terreni mediante scavi o riporti, eccezion fatta solo per quelli previsti da progetti e programmi promossi o assentiti dall'Ente gestore del Parco;
- distruggere, alterare o ridurre zone umide, i bodri, le paludi, le lanche, gli stagni, i laghetti, le fasce marginali dei fiumi, le spiagge e i boschi inondati lungo le rive;
- abbattere le alberature esistenti, con l'eccezione dell'arboricoltura da legno a rapido accrescimento (pioppeti e altre specie arboree), nonché gli interventi idonei al "buon governo dei boschi" (diradamenti, ceduzione, ecc.), non in esecuzione di un programma o progetto approvato dall'Ente gestore del Parco;
- introdurre greggi con finalità di pascolo;
- allestire impianti fissi e percorsi per le attività sportive da esercitare con mezzi motorizzati;
- accendere fuochi al di fuori degli spazi eventualmente predisposti.

Articolo settantaduesimo

NORME GENERALI DI INCENTIVAZIONE DEL COMPOSTAGGIO DOMESTICO

Il Piano di Governo del Territorio persegue il contenimento della produzione dei rifiuti e di materiali di scarto, privilegiandone il contenimento della produzione, il recupero e la raccolta in modo differenziato.

In particolare, il Regolamento Edilizio dovrà definire le condizioni e le modalità per garantire in presenza di nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche una adeguata disponibilità di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e adeguati sistemi di incentivazione del compostaggio domestico dei rifiuti urbani, eventualmente anche attraverso sgravi fiscali ed economici.

TITOLO OTTAVO – NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE
STRATEGICA AMBIENTALE, NORME TRANSITORIE E FINALI

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite nell'allegato 4.B del Rapporto Ambientale della VAS i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo le modalità di attuazione.

MONITORAGGIO DEL PIANO

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.

Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- a) monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- b) monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della VAS, dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.

Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non provenienti devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

CRITERI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PGT E DELLE RELATIVE VARIANTI

I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro Varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di Assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs. n° 4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n° 8-351/2007) e DGR n° 8-6420/2007).

La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di Assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua Variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.

Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua Variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:

- a) aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
- b) valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della Variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
- c) valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generali;
- d) valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla Variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi definire le misure di mitigazioni e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso.

I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro varianti sono, inoltre, sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n. 120/2003 e della DGR n. 14106/2003 in relazione alla presenza sul territorio comunale del sito SIC IT20A0002 "Naviglio di Melotta".

La valutazione di Incidenza per un nuovo Documento di Piano o sua variante deve almeno affrontare le seguenti tematiche:

-
- a) descrizione dei siti interessati o potenzialmente interessati dalle politiche/azioni del piano o di sua variante;
 - b) descrizione degli interventi di trasformazione previsti;
 - c) analisi di incidenza, con l'individuazione degli impatti attesi, diretti ed indiretti, sui siti e sulle specie presenti, della loro entità e delle variabili ambientali maggiormente impattate, con particolare riferimento alle componenti biotiche e abiotiche e alle connessioni ecologiche;
 - d) individuazione di misure di mitigazione e/o di compensazione che dovranno accompagnare l'attuazione degli interventi previsti;

Articolo settantaseiesimo

NORME TRANSITORIE

A far tempo dalla data di adozione consiliare del progetto di Piano di Governo del Territorio, nelle more della sua approvazione definitiva, le relative previsioni saranno salvaguardate nei termini e nei tempi stabiliti per legge.

Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del presente Piano di Governo e che risultassero presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte solamente se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche o in altri elaborati del Piano Regolatore Generale dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme, di leggi statali o regionali contenenti diverse prescrizioni, qualora dichiarate immediatamente prevalenti su contrastanti prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Dal giorno di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardino la stessa materia e risultino con esse compatibili.

Allegato “A”:

ELENCO DEGLI EDIFICI DI INTRESSE STORICO – ARTISTICO

CHIESE

Chiesa parrocchiale di Castelverde (S. Archelao);

Chiesa parrocchiale di S. Martino in Beliseto (S. Martino);

Chiesa parrocchiale di Marzalengo (S. Biagio);

Chiesa parrocchiale di Costa Sant’Abramo (S. Abramo);

Chiesa parrocchiale di Castelnuovo del Zappa (S. Michele Archangelo).

EDIFICI

Municipio (ex “Villa Barbò”) a Castelverde;

Edificio ex-scuole medie (ora Banca) a Castelverde in via Gardinali;

Edificio scuola materna a Castelverde in via Gardinali.

CIMITERI

Cimitero di Castelverde;

Cimitero di S. Martino in Beliseto;

Cimitero di Marzalengo;

Cimitero di Costa S. Abramo;

Cimitero di Castelnuovo del Zappa.

VILLE

Castello Trecchi a Breda de Bugni;

Villa Sommi Picenardi a Licengo;

Villa Podere Vernazzi a Ossalengo.

CASCINE

Cascina Cavallara in località omonima;

Cascina Mancapane in località omonima;

Cascina Cantarane in località omonima.

CAPPELLE, ORATORI, EDICOLE VOTIVE

Cappella dei Morti del Dosso in via Bergamo, località Castelverde;

Cappella del Cristo in via San Pedrengo, località Costa Sant'Abramo;

Oratorio di Maria Vergine c/o Cascina Licengo, località Licengo;

Oratorio della Beata Vergine c/o Cascina Podere Vernazzi, località Ossalengo;

Santella Mariana, in località Muradelle.

Allegato “B”:

ELENCO DELLE CASCINE DI INTERESSE STORICO –
LORO DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Cascina Mancapane	EA
2. Cascina Maitocco	EA
3. Cascina Cavallara	EA
4. Cascina Lazzaretto	EA
5. Cascina Cortebella	EA
6. Cascina Borgo Nuovo Capello	EA
7. Cascina Castelletto Anghinori ovest	EA
8. Cascina Castelletto Anghinori est	EA
9. Cascina Licengo ovest	A2R
10. Cascina Licengo est	A2R
11. Cascina Casella	EA
12. Cascina Castelletto del Lupo	EA
13. Cascina Muradelle	EA
14. Cascina Dosso Baroardo	A2R
15. Cascina Cantarane	EA
16. Cascina Costa S. Caterina	EA
17. Cascina Fossadoldo ovest	A2R
18. Cascina Fossadoldo est	A2R
19. Cascina Corte Nuova	EA
20. Cascina Galli (Podere Vernazzi)	EA
21. Cascina Ossalenga	EA
22. Cascina Picenarda	EA
23. Cascina Livraschino	EA
24. Cascina Cura Affaitati	EA
25. Cascina Bredina	EA

26.Cascina Castello di Breda de' Bugni	EA
27.Cascina Breda Castelveverde	EA
28.Cascina Livrasco – Corte Vecchia	EA
29.Azienda Ferrari	A1R
30.Cascina Stroppaio (Azienda Barbi)	A2R
31.Azienda Cristini (Azienda Pedrabissi)	EA
32.Cascina Podere Dosso	A1R
33.Cascina Boffalora	A2R
34.Cascina Corte Grande (Cascina Barbò)	A1R
35.Cà dell'Odio (Cascina Ferrarina)	A1R
36.Cascina Ferrari a Castelveverde	A1R
37.Cascina Chiesa	A1R
38.Cascina Quattro Case	A2R
39.Cascina Castello di Marzalengo	A1R
40.Cascina Corte Bassa	EA
41.Cascina Cortebella	A2R
42.Cascina Buon Servente	A2R
43.Cascina Colombarone	A2R
44.Cascina Abbadia	A2R
45.Cascina Botto	A2R
46.Cascina Fieschi	A2R
47.Cascina Stallone	A1R
48.Cascina Castello di Castelnuovo del Zappa	A1R
49.Cascina Cà Bianca (Azienda Paglioli)	E2
50.Cascina Breda e Bredina di Marzalengo	EA
51.Podere Chiocciolina	E1
52.Cascina Belvedere	BE
53.Azienda Marziani	E3
54.Cascina Cristo	A1R
55.Cascina Cascinetto	A2R

Allegato "C"



Comune di Castelverde
Provincia di Cremona
UFFICIO TECNICO

26022 Castelverde – P.zza Municipio, n. 23 – Tel. 0372/424321 0372/424322 0372/424333 – fax. 0372/428083

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Intervento di:

- Recupero sottotetto
- Nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante
- Altro (specificare)

Tipologia pratica edilizia:

- D.I.A.
- Permesso di Costruire
- Sanatoria

Da realizzarsi in vian., foglio, mappale, su terreno
classificato dal Piano di Governo del Territorio Vigente in ambito

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto

Impatto paesistico

La proprietà

Il progettista

Spazio riservato all'ufficio

Riferimento pratica edilizia n°

Accettazione:

- Inviare agli esperti in materia ambientale **VARIANTE** (unire pratica originaria)
- NON** inviare agli esperti in materia ambientale **RIESAME**
(unire pratica già esaminata)
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico

Data

Firma.....

Riesame del giudizio di impatto paesistico:

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto

Impatto paesistico

- Inviare agli esperti in materia ambientale

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico – strutturale;
- vedutistico;
- simbolico;

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

Nota bene: nel caso che l'analisi operata dal progettista porti a determinare una classe di sensibilità del sito inferiore a quella indicata dalla apposita tavola di PGT, alla scheda andrà unita una relazione che giustifichi con adeguate argomentazioni la difformità.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica;
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
- incidenza visiva;
- incidenza simbolica.

Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di Valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
<p>1. Morfologico/ Strutturale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde; - di interesse storico-artistico e/o agrario centri e nuclei storici (zone A1), monumenti, chiese e cappelle, ville storiche (Av1-2-3), ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazioni ferroviarie. • APPARTENENZA / VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - zone con maglia urbana definita; - l'area o l'edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...); - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d'autore”, edifici minori, ecc...) 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>2. Vedutistico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale - il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico - ambientale - il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico - ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola, valliva o montana); • Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza - adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari. 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>3. Simbolico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale - luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici); - luoghi oggetto di celebri “citazioni” letterarie, pittoriche, ecc - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...) 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di Valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta <input type="checkbox"/> Molto bassa
Incidenza visiva		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Sensibilità del sito determinata in calce alla precedente tabella 1B :

Incidenza del progetto determinata in calce alla precedente tabella 2B :

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti (da compilare a cura del progettista)

sensibilità del sito x incidenza del progetto = Impatto paesistico dei progetti					
<input type="text"/>	x	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>	
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da **16** a **25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.

Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione per il paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, consultabili sul sito www.regione.lombardia.it.

Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame dell'impatto paesistico (debitamente compilato)

- 1) Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi.
L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;
- 2) ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- 3) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
- 4) documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
- 5) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 6) prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
- 7) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- 8) profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
- 9) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 10) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 11) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 12) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi; elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
- 13) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
- 14) copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point.

N.B. La documentazione di cui ai punti 1 – 2 – e 5 è obbligatoria solo nel caso in cui il livello di impatto paesaggistico risulti sopra la soglia di rilevanza (≥ 5)