



COMUNE DI
MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA
 PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L. R. n° 12 del 11.03.2005

VARIANTE 2017

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ in data _____
 Pubblicato dal _____ al _____
 Approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. _____ in data _____



CONSULENZE

Dott. Arch. Carla Crosina (VAS)

COLLABORATORI

Dott. Arch. Alessia Ferraresi

Dott. Ing. Gabriele Sacco

Il Sindaco
 ANDREA MARIANI

Il progettista della Variante
 Dott. Arch. LUIGI BARIANI

Il Responsabile Unico del Procedimento
 Geom. MAURIZIO ROSSI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T.

DATA

OGGETTO **N.T.A.**
 DEL DOCUMENTO DI PIANO
 DEL PIANO DELLE REGOLE
 DEL PIANO DEI SERVIZI

**MARZO
 2018**

STUDIO ARCH. LUIGI BARIANI - VIA PEZZANI, 54 27058 VOGHERA - TEL _ 0383.365225

TITOLO I	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
Capo I	5
Articolo 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.G.T.5	5
Articolo 2 - COSTRUZIONI ESISTENTI	6
Articolo 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	6
Articolo 4 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	6
Articolo 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	9
Articolo 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	10
Articolo 7 - CLASSIFICAZIONE E VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	11
Articolo 8 - DISTANZE MINIME	13
Art. 8.1) Distanze minime fra fabbricati (Df).	13
Art. 8.2) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di zona non residenziale (Dc)	14
Art. 8.3) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)	15
Articolo 9 - PARCHEGGI PRIVATI	15
Articolo 10 - CAVE E GIACIMENTI MINERARI DI RISERVA DA TUTELARE	16
Articolo 11 - VINCOLI AMBIENTALI	16
Art.11.1) BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO	16
Art.11.2) AMBITO DI PERTINENZA DEI CORSI D'ACQUA	17
Art.11.3) RETICOLO IDRICO MINORE	17
Articolo 12 - VINCOLO IDROGEOLOGICO	18
Articolo 13 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	18
Articolo 14 - INTERVENTO PREVENTIVO - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	19
Art.14.1) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.):	19
Art.14.2) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):	19
Art.14.3) Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.):	20
Art.14.4) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.):	21
Art.14.5) Piani delle Aree destinate ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.):	21
Art.14.6) Piani attuativi di interesse sovracomunale (I.S.):	21
Articolo 15 - DOTAZIONE DI AREE A STANDARD URBANISTICO NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI	21
Articolo 16 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	22
Articolo 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	22
Articolo 18 - MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	23
Art.18.1) Manutenzione ordinaria (MO)	23
Art.18.2) Manutenzione straordinaria (MS)	23
Art.18.3) Interventi di Restauro (RR) e Risanamento Conservativo (RS)	24
Art.18.4) Ristrutturazione edilizia (RT)	24
Art.18.5) Nuova Costruzione (NC)	24
Art.18.6) Ristrutturazione Urbanistica (RU)	25
Capo II	25
Articolo 19 - PICCOLI AMPLIAMENTI "UNA TANTUM"	25
Articolo 20 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO SUGLI EDIFICI ESISTENTI CON INNALZAMENTO DELLA LINEA DI GRONDA	25
Articolo 21 - OPERE PRECARIE E STRUTTURE DI SEGNALAZIONE E PUBBLICITARIE	25
Articolo 22 - COMPATIBILITA' E IMPATTO AMBIENTALE	26
Articolo 23 - DECORO DELL'AMBIENTE	27
Articolo 24 - TUTELA AMBIENTALE ED ECOLOGICA	28

Articolo 25 - ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA E MISURE DI SALVAGUARDIA	28
Articolo 26 - POTERI DI DEROGA	28
Articolo 27 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO	28
Art. 27.1) NORME GENERALI	28
Art. 27.2) CLASSI DI FATTIBILITÀ	29
Articolo 28 - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	32
TITOLO II	34
ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	34
Art. DdP 1 - NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE	34
Art. DdP 2 - CONTENUTI E FINALITÀ	34
Art. DdP 3 - ADOZIONE E APPROVAZIONE DEGLI ATTI COSTITUTIVI DEL DDP	34
Art. DdP 4 - VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DDP E MONITORAGGIO DELLA SUA ATTUAZIONE	34
Art. DdP 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	35
Art. DdP 6 - INTERVENTI AMMESSI	35
Art. DdP 7 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE/NON AMMESSE	36
Art. DdP 8 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL DDP	36
Art. DdP 9 - PIANI DI COORDINAMENTO	36
Art. DdP10 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI	37
SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	38
PRESCRIZIONI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE ATTUATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	38
TITOLO III	43
ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	43
Capo I - INQUADRAMENTO	43
Articolo PR 1- NATURA ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE	43
Capo II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	44
Articolo PR 2- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (ZONA A1)	44
Art.PR2.1) MODALITA' DI INTERVENTO RIGUARDANTI EDIFICI ED OPERE	44
Art.PR2.2) PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE SUGLI INTERVENTI	45
Art.PR2.3) PRESCRIZIONI EDILIZIE PUNTUALI	47
Art.PR2.4) AREE ED INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO	47
Articolo PR 3- NUCLEI RURALI E CASCINE DI INTERESSE STORICO- AMBIENTALE (ZONA A2)	48
Articolo PR 4- TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESTERNI AL NUCLEO ANTICO	48
Art.PR4.1) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO AI MARGINI DEL CENTRO STORICO	48
Art.PR4.2) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'	50
Art.PR4.3) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'	51
Art.PR4.4) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	52
Art.PR4.5) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO RADO	53
Articolo PR 5 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPATTAZIONE E RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO	54
Art.PR5.1) AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A MEDIA DENSITA'	54
Art.PR5.2) AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RIDEFINIZIONE DEL	

MARGINE URBANO A BASSA DENSITA'	55
Articolo PR 6 - AREE INTERESSATE DA STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI	56
Articolo PR 7 - AMBITI PRODUTTIVI	56
Art.PR7.1) AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	56
Art.PR7.2) AREE PRODUTTIVE DI CONSOLIDAMENTO E POTENZIAMENTO	57
Art.PR7.3) AREE COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	58
Art.PR7.4) AREE COMMERCIALI E TERZIARIE DI CONSOLIDAMENTO E POTENZIAMENTO	60
Art.PR7.5) AMBITO COMMERCIALE MONTEBELLO	61
Capo III - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	62
Articolo PR 8 - AREE AGRICOLE	62
Art.PR8.1) AREE AGRICOLE GENERICHE	64
Art.PR8.2) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	66
Art.PR8.3) AREE AGRICOLE BOSCHIVE	66
Art.PR8.4) AREE AGRICOLE CON PRESCRIZIONI DI VALENZA PAESAGGISTICA	67
Art.PR8.5) AREE AGRICOLE DI INTERESSE NATURALISTICO	67
Articolo PR 9 - VERDE E ATTREZZATURE PRIVATE	68
Art.PR9.1) GIARDINI E PARCHI	68
Art.PR9.2) VERDE DI RISPETTO	68
Art.PR9.3) PISCINE E CAMPI DA TENNIS	68
Capo IV - PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE	70
Articolo PR10 - PEREQUAZIONE DIFFUSA	70
Articolo PR11 - COMPENSAZIONE	70
Articolo PR12 - MITIGAZIONE AMBIENTALE E RINATURALIZZAZIONE	70
TITOLO IV	71
ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	71
Articolo PS 1 - STANDARD URBANISTICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	71
Art. PS1.1) AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLA RESIDENZA	71
Art. PS1.2) AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE	73
Art. PS1.3) AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI	74
Art. PS1.4) AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	75
Articolo PS 2 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	76
Art. PS2.1) - IMPIANTI STAZIONI RADIO BASE (SRB) DI TELEFONIA MOBILE	77
Art. PS2.2) - IMPIANTI PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA	77
Articolo PS 3 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE	78
Art. PS3.1) ACCESSI ED INTERSEZIONI	79
Art. PS3.2) ALLINEAMENTI	79
Art. PS3.3) STRADE PRIVATE	79
Art. PS3.4) MARCIAPIEDI	80
Articolo PS 4 - NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI LE ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E LE STAZIONI DI SERVIZIO	80
Articolo PS 5 - ZONE FERROVIARIE	80
Articolo PS 6 - ZONE CIMITERIALI	81
Articolo PS 7 - NORME RIGUARDANTI LE LINEE E GLI IMPIANTI ELETTRICI	81
Articolo PS 8 - EFFICENZA ENERGETICA NEL TERRITORIO COMUNALE	81

Articolo PS 9 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE	83
Articolo PS10- PEREQUAZIONE PUNTUALE	83
ELENCO ALLEGATI	84

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I

Articolo 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale, nel rispetto dei principi di equità, sostenibilità, partecipazione.

Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio, per brevità, possono essere assunte le definizioni di seguito riportate:

- PTR - Piano Territoriale Regionale
- PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- PGT - Piano di Governo del Territorio
- DdP - Documento di Piano
- PdS - Piano dei Servizi
- PdR - Piano delle Regole
- PUA - Piano urbanistico attuativo
- PUAV - Piano urbanistico attuativo vigente
- PCC - Permesso di costruire convenzionato
- PC - Permesso di costruire
- DIA - Denuncia di inizio attività

Il Piano di Governo del Territorio si compone nelle seguenti articolazioni:

- a) documento di piano
- b) piano dei servizi
- c) piano delle regole

Il Documento di Piano individua e regola gli Ambiti di trasformazione attraverso i suoi elaborati grafici e le corrispondenti norme attuative.

Il Piano delle Regole regola, tramite i suoi elaborati grafici e relative norme, unitamente al Piano dei Servizi, la restante parte del territorio comunale.

In caso di discordanza nella lettura degli elaborati tra le previsioni del Documento di Piano e quelle del Piano delle Regole prevalgono quelle di riferimento dei rispettivi Piani per ambiti di pertinenza.

L'applicazione del PGT si attua mediante gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione, con il concorso della lettura sistematica delle prescrizioni di livello sovraordinato, del quadro di riferimento urbanistico, paesistico e geologico.

Le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT ed in particolare ne disciplinano l'attuazione in uso con la documentazione planimetrica di Piano.

Nel caso di discordanza tra elaborati grafici del PGT con diversa scala di rappresentazione, prevalgono quelli di maggior dettaglio. Riscontrandosi invece la non corrispondenza tra elaborati cartografici e NTA sono quest'ultime a prevalere.

Per quanto non contemplato nella documentazione del PGT si rinvia alla normativa statale e regionale vigente.

Articolo 2 - COSTRUZIONI ESISTENTI

Fatte salve disposizioni di Legge di carattere superiore, prevalenti rispetto alle disposizioni del P.G.T., è vietata qualsiasi trasformazione e/o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del P.G.T.

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del P.G.T. risultino in contrasto con le disposizioni di piano, potranno subire solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo, salvo diverse specifiche disposizioni.

Ogni disposizione della normativa vigente a livello comunale in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione, è da considerarsi superata e decaduta a tutti gli effetti.

Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le norme in contrasto con lo strumento urbanistico adottato sono sospese, in attesa della sua approvazione definitiva.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le sue previsioni, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali;

Gli immobili che alla data di adozione del PGT siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA) aventi efficacia anteriore alla data di adozione del PGT, purché i lavori abbiano inizio entro il termine previsto nel titolo stesso.

Per i Piani attuativi definitivamente approvati alla data di adozione del PGT, ancorché in pendenza della stipula della relativa convenzione, valgono le disposizioni di cui al Piano approvato ed alla relativa convenzione.

Articolo 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PGT, partecipa agli oneri ad essa relativi secondo il disposto delle [leggi n.457/78, n.10/77, n.47/85](#) e l'esecuzione delle opere è subordinata ai disposti del [DPR 6 giugno 2001 n.380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e succ.modificazioni ed integrazioni

Le sole previsioni del P.G.T. non conferiscono possibilità di trasformazione del suolo o degli edifici in assenza delle opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo [art.6](#), a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Per gli impianti ed edifici pubblici, previo nulla-osta previsto nel rispetto di quanto prescritto [dall'art.14 del DPR 6 giugno 2001 n.380](#), sono ammesse concessioni in deroga ai limiti di altezza, di distanza, ed agli indici massimi di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria.

Articolo 4 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Nei parametri ed indici urbanistici rientrano le distanze, le superfici, i volumi cui si riferiscono le prescrizioni del PGT, come di seguito specificato:

St : Superficie territoriale (mq)

E' definita dalla superficie complessiva di un'area perimetrata con apposita simbologia nelle tavole grafiche, sulla quale il PGT si attua mediante un intervento preventivo.

Essa si compone delle superfici da destinarsi all'edificazione e da quelle rimanenti, comprese quelle necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie definite e quantificate dalle presenti norme in riferimento alla sua perimetrazione.

Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento edificabile.

It : indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume massimo computabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Ut : indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

Sf : superficie fondiaria (mq)

E' un'area a destinazione omogenea sulla quale il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo.

La Sf è misurata al netto delle aree destinate dal piano alla viabilità e dalle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area e destinate al pubblico transito.

If : indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume massimo computabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

IVc : Indice di Volumetria edilizia composta (mc/mq)

Esprime il volume edificabile ottenibile coinvolgendo le aree di pertinenza diretta e indiretta di cui al successivo [Art.5](#)

IVm : Indice di Volumetria massima

Esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (Sf) anche mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta

Uf : indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

S1 : superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle infrastrutture di cui al successivo [art.6.A](#)

S2 : superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree per la realizzazione delle opere di cui al successivo [art. 6.B](#)

SLP : superficie lorda complessiva di pavimento (mq)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale ecc.).

Dal computo della SLP sono esclusi

a) i porticati pubblici e privati, logge rientranti non più di m.2, balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vano scala, ascensore, ecc.; non sono escluse dal calcolo della SLP le strutture destinate a fienili, rustici, capannoni e simili, anche se aperte.

b) gli accessori all'edificio (cantine, locali caldaia, lavanderie, depositi ecc.) se non superano il 20% della SLP complessiva dell'edificio o qualora siano sottostanti al primo piano abitabile e a condizione che l'altezza (soletta esclusa) non ecceda i 240 cm dalla quota del marciapiede o da quella convenzionale (in assenza di marciapiedi).

c) i sottotetti, quando non presentano i requisiti prescritti per l'abitabilità per altezza interna e/o aeroilluminazione.

d) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti fissati per ogni zona e dal successivo [art.9](#) delle presenti norme.

Nella superficie lorda degli insediamenti commerciali di grande distribuzione non si computano le aree di cui sia dimostrata il carattere accessorio - di servizio e/o l'esclusiva preordinazione all'utilizzo pubblico da parte dei consumatori (ad es.: gallerie, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, e relativi corselli di manovra, ecc.).

V : volume degli edifici (mc)

E' dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde complessive di pavimento (SLP) dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata dal pavimento all'intradosso del solaio. Nel caso in cui il soffitto dell'ultimo piano fosse inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, riferito all'intradosso del soffitto.

H : altezza degli edifici (m)

Corrisponde all'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale (corrispondente alla quota più bassa fra la quota originaria del terreno e il piano del terreno sistemato al piede della fronte), fino alla quota più alta fra l'intradosso del canale di gronda e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

Sc : superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e quella parte degli sporti e degli aggetti aperti sporgenti più di 1,50m dal filo esterno del muro perimetrale.

Rientrano inoltre nella Sc le superfici lorde dei locali principali e accessori edificati entro terra con esclusione delle autorimesse e relativi spazi di manovra.

Derogano dalla superficie coperta le autorimesse fuori terra nei limiti fissati dal successivo [art.9](#).

Rc : rapporto di copertura (mq/mq)

E' il rapporto percentuale fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Df : distanza fra fabbricati (m)

E' la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte fra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 1,50 m

La distanza è misurata in proiezione ortogonale, sulla retta perpendicolare più breve compresa

tra le proiezioni orizzontali delle pareti al netto di lesene e paraste.

Dc : distanza dal confine (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto di proprietà, misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 1,50 m, e riferita alla retta perpendicolare più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Ds : distanza dal ciglio stradale (m)

E' la distanza che intercorre fra un fabbricato e il ciglio stradale, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità dal P.G.T.

SPp : superficie a parcheggio privato (mq)

Definisce la superficie minima da destinare alla sosta delle autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici in spazi coperti o scoperti. La SPp risulta determinata in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale nel rispetto delle prescrizioni di zona.

SVp : superficie a verde privato (mq)

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla SVp sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La SVp viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni del PGT.

Lm : lotto minimo (mq)

Individua la superficie fondiaria minima da destinare alla edificazione nell'ambito territoriale omogeneo

Articolo 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Per aree di pertinenza degli edifici si intendono le superfici utilizzate ai fini del calcolo della volumetria edificabile e si suddividono come segue :

Area di Pertinenza diretta (APd) : comparto o lotto sul quale il volume del manufatto può essere edificato in funzione di quello generato dalla sua area o, eventualmente, dal cumulo di quest'ultimo con la volumetria trasferita da una o più aree separate (pertinenze indirette);

Area di Pertinenza indiretta (APi) : lotto dal quale la volumetria del manufatto costruibile è trasferita su altro lotto.

Le aree di pertinenza relative ad edifici esistenti o realizzati in attuazione del P.G.T., ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità non potranno essere ulteriormente conteggiate per la quota già utilizzata.

Allorché le aree di pertinenza comprendessero parti di suolo di proprietà diversa da quella o quelle dei richiedenti l'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato e documentato l'assenso delle proprietà delle aree con relativo vincolo e rinuncia al diritto di utilizzare in tutto o in parte, l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulato formale atto di servitù a cura e spese dei proprietari, che sarà registrato e reso pubblico secondo le procedure di legge.

Interventi con trasferimenti di Volume : gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione, ove previsti dalle presenti norme, possono raggiungere il Volume Massimo ammesso tramite il trasferimento di volumetria pertinente ad altri lotti edificabili.

Il trasferimento di Volume può tuttavia avvenire, sempre nel rispetto delle prescrizioni degli ambiti territoriali interessati, esclusivamente tra aree ricadenti in zone aventi destinazione funzionale assimilabile.

Nel caso di trasferimento su aree interessate da Piani Attuativi ricompresi nel tessuto consolidato, l'incremento è da riferirsi all'indice fondiario ottenuto sui singoli lotti e non può superare la quantità di 0,5 mc/mq.

Volumetria edilizia composta : rappresenta il volume ammesso sull'area di pertinenza diretta (APd), risultante dall'integrazione del volume generato dall'area di pertinenza diretta e una o più aree di pertinenza indiretta (APi) secondo le modalità fissate nelle presenti norme e attraverso convenzione.

Volumetria trasferibile : rappresenta il volume trasferibile da un'area di pertinenza indiretta ad un'area di pertinenza diretta.

Articolo 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi - aree ed opere - che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Ai sensi della [L.R. 16.03.2005 N. 12, Art. 44](#), le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a) strade
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- d) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi di verde attrezzato

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas combustibile di uso domestico, sono opere di urbanizzazione primaria, pertanto i relativi fabbricati non sono sottoposti ai limiti volumetrici e ai vincoli di distanza. Questi possono essere realizzati anche nelle fasce di rispetto stradale, previa stipula di convenzione che preveda la rimozione a cura e spese del richiedente la concessione, a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione dei suddetti fabbricati deve conformarsi, per forme e materiali, ai caratteri ambientali dei luoghi in cui è prevista.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi - aree, opere e relative attrezzature tecnologiche - che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla via civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri.

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Gli interventi urbanistici attuativi del PGT e i Permessi di Costruire sono subordinati alla corresponsione al Comune dei contributi per la realizzazione ed il potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Nel caso di *strumenti urbanistici attuativi del PGT*, gli oneri di urbanizzazione primaria vengono corrisposti mediante:

1) cessione diretta delle aree occorrenti alla realizzazione delle opere

2) esecuzione diretta delle opere conformemente a progetti approvati dal Comune o, in alternativa, qualora il Comune lo ritenesse opportuno, corresponsione di un contributo non inferiore al costo effettivo delle opere stesse.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria per gli interventi nel tessuto residenziale consolidato si assolvono con :

1) cessione diretta delle aree occorrenti alla realizzazione delle opere nelle seguenti quantità minime, comprensive della quota di parcheggio per urbanizzazione primaria, con possibilità di monetizzazione di parte o di tutte le aree secondo le modalità di seguito riportate e disciplinate dalle norme del Piano dei Servizi, fatte salve maggiori cessioni imposte dalla legislazione prevalente :

- insediamenti residenziali 18 mq ogni 150 mc di volume in progetto
- insediamenti produttivi 10 mq ogni 100 mq di St
- insediamenti commerciali 100 mq ogni 100 mq di SLP in progetto

2) corresponsione del contributo previsto con l'applicazione delle tariffe approvate dal Consiglio Comunale o realizzazione diretta delle opere per un importo non inferiore al contributo predetto. Nel caso di costruzioni od impianti avente carattere produttivo, per i quali ai sensi delle vigenti disposizioni di legge è previsto uno specifico trattamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e/o gassosi, ad integrazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere realizzate le necessarie opere o corrisposto uno specifico contributo inerente il costo delle opere stesse.

Qualora l'acquisizione delle aree relative alle urbanizzazioni non venga ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro localizzazione, estensione o conformazione ed ai programmi comunali di intervento, è prevista la *monetizzazione* di tutte o di parte di esse, secondo i limiti previsti dai successivi articoli delle presenti N.T.A.

Il valore dell'area monetizzata deve essere commisurato al costo di acquisizione di altre aree e all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Nel caso di Permesso di costruire che interessi edifici ed aree ricompresi nel tessuto urbano consolidato, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono assolti con la corresponsione al Comune di contributi nella misura e con le modalità stabilite con delibera del Consiglio Comunale di cui [all'art.3 della legge 28/1/1977 n.10](#).

L'esecuzione delle opere può essere assunta direttamente dal richiedente, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione dell'autorità comunale, e secondo modalità progettuali, di valutazione tecnico-economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità.

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla [LR12/2005-Art. 45](#).

Articolo 7 - CLASSIFICAZIONE E VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

I piani esecutivi e gli interventi edilizi diretti devono espressamente riportare negli elaborati allegati alle richieste, la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, intesa come complesso di funzioni che dovranno essere conformi alle previsioni dello strumento urbanistico.

La verifica della conformità di cui al comma precedente potrà essere effettuata sia a seguito della presentazione del Permesso di Costruire o analogo titolo abilitativo, sia all'atto dell'autorizzazione dell'agibilità.

I mutamenti della destinazione d'uso sono subordinati alle previsioni del PGT che per i relativi contesti territoriali individua la destinazione d'uso principale e quelle non ammissibili. In riguardo alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, sono comunque salvaguardate le

previsioni del [Dec.Leg.22.01.2004 n.42 \(Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 06 luglio 2002, n.137\)](#).

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, attuati in mancanza di opere edilizie, sono liberi quando la S.I.p. interessata sia inferiore a 150 mq e soggetti a preventiva comunicazione nel caso invece di S.I.p. superiore a 150 mq.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche che comportano opere edilizie, sono soggetti alla verifica del fabbisogno di standards il cui reperimento subordina il mutamento di destinazione d'uso.

La violazione delle disposizioni in materia, si configura ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente come abuso edilizio e comporta l'applicazione di sanzioni amministrative.

Vengono di seguito individuate le principali categorie di funzioni e attività fra di loro omogenee e compatibili, in relazione alle destinazioni d'uso consentite dal P.G.T.nelle diverse zone.

Nelle destinazioni d'uso a carattere principale, di seguito elencate, ed in quelle eventualmente non previste ma classificabili per analogia, devono esservi ricomprese le destinazioni d'uso accessorie, ossia strettamente connesse con le funzioni principali (locali tecnici, autorimesse ecc.).

Anche quando non specificamente individuate, le destinazioni d'uso complementari, sono sempre consentite in riferimento alle principali ammesse.

Categoria A :

FUNZIONI RESIDENZIALI

A1 - abitazioni, compresi accessori e pertinenze

A2 - abitazioni collettive

Categoria B :

ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI

- **commercio al dettaglio** in riferimento alle tipologie distributive definite [dall'art.4 del d.lgs.114/98](#) (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centro commerciale)

In relazione a detta destinazione d'uso si precisa che:

"per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate a permettere l'attività di vendita, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi."

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno e entrambi i seguenti settori merceologici:

1) alimentare

2) non alimentare

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme sono individuate le seguenti tipologie distributive:

B1a) esercizi di vicinato (VIC): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;

B1b) media struttura di vendita 1 (MS1): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 151 ed i 600 mq;

B1c) media struttura di vendita 2 (MS2): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 ed i 1.500 mq;

B1e) grande struttura di vendita sovracomunale (GS1) : attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 1.500 ed i 5.000 mq;

B1f) grande struttura di vendita di area estesa (GS2) : attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 5.000 mq;

B1g) centro commerciale (CC) : una media o grande struttura di vendita nella quale più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

B2) **studi professionali e sedi di uffici e agenzie per attività direzionali e commerciali**

B3) **attrezzature per l'ospitalità** (alberghi, collegi, case di riposo, residence)

B4) **fabbricati per il commercio all'ingrosso**

B5) **fabbricati per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti** (mobili, autoveicoli,

attrezzature edili ecc.)

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è superiore ai 1.500 mq, e di 1/4 della SLP se questa è superiore a tale limite"

Specifiche :

- Commercio all'ingrosso : attività di compravendita fra operatori commerciali ed utilizzatori professionali
- Commercio al dettaglio : attività di vendita direttamente al consumatore finale

Categoria C :

ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

C1 - uffici pubblici o d'interesse pubblico

C2 - servizi pubblici e attrezzature private di interesse comune di carattere sociale, assistenziale, politico, culturale, scolastico, ricreativo, religioso.

C3 - attrezzature tecnologiche non inquinanti e moleste, di interesse generale quali centraline telefoniche, cabine elettriche ecc.

Categoria D :

ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO

D1 - botteghe artigiane e laboratori artigiani di servizio

D2 - officine artigiane di servizio non moleste ed inquinanti

Categoria E :

AUTORIMESSE

E1 - autorimesse private, pubbliche o di uso pubblico per autoveicoli leggeri

Categoria F :

ATTIVITA' PRODUTTIVE

F1 - attività industriali

F2 - attività artigianali

F3 - depositi per stoccaggio materiali

F4 - uffici amministrativi connessi alle attività produttive

F5 - spazi per l'esposizione e il commercio connessi alle attività produttive

Categoria G :

ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE

G1 - fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

G2 - fabbricati ed attrezzature per la raccolta dei prodotti agricoli e per il ricovero degli attrezzi ed automezzi

G3 - fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali in genere

G4 - residenza agricola

G5 - attività agrituristiche.

Articolo 8 - DISTANZE MINIME

Art. 8.1) Distanze minime fra fabbricati (Df).

Negli ambiti residenziali del nucleo antico, nel caso di demolizione con ricostruzione di edifici, questi potranno essere ricostruiti rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti, sia dagli spazi pubblici che privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In caso di sopralzo, fatti salvi i diritti di terzi, è sempre ammessa l'edificazione in aderenza o a confine.

In caso di ampliamento è ammessa la costruzione in aderenza o a confine fino al raggiungimento di una profondità totale del corpo di fabbrica di m 12,00, sempre che la distanza minima tra pareti finestrate (anche quando una sola parete sia finestrata), non risulti inferiore a m.3.

In tutte le altre zone, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e quando non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate (anche quando una sola parete è finestrata), direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00.

Tale minimo può essere ridotto a m.0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Nel caso di costruzioni in aderenza è richiesta la presentazione di un progetto unitario o, quando ricorra il caso di costruzione preesistente posta in confine, di un progetto con evidenziato lo stato di fatto delle condizioni al contorno al fine di un corretto inserimento nell'ambiente.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m.5,00.

Tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in adiacenza, si osserva la distanza minima di m.3,00, purché si tratti di ampliamento o sovralzo di edifici esistenti e che non fuoriescano dal perimetro esistente dell'edificio medesimo.

Nel caso di innalzamento della linea di gronda al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso in cui ad una parete finestrata si fronteggia una parete appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) che non abbia altezza superiore a m.3,00 la distanza può essere ridotta sino a m.3,00.

Art. 8.2) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di zona non residenziale (Dc)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza tra fabbricati.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m.5,00.

Tale minimo può essere ridotto o portato a zero, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo fra i proprietari confinanti. L'accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

Nel rispetto delle prescrizioni di zona è comunque consentito elevare sul confine, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica, pareti non finestrate di locali accessori a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a m.3,00;

tali costruzioni accessorie, se non poste a confine devono distare da questo almeno m.3,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi precedenti, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica, quando le stesse siano relative alle previsioni interne all'intervento stesso.

Le distanze di cui sopra possono essere derogate dai limiti di zona, purché la zona contigua, appartenente allo stesso proprietario, non sia a destinazione pubblica o abbia carattere di inedificabilità.

Art. 8.3) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione nelle zone di completamento, fatte salve norme puntuali di zona e di più restrittive prescrizioni vigenti in materia di circolazione stradale, in assenza di piano urbanistico attuativo, è prescritta una distanza minima di m.5,00, salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali e' ammessa una distanza non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamenti consolidati nei quali la distanza minima può essere determinata da tale allineamento.

Nelle altre zone, all'interno del Centro Abitato, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m.7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza dei fabbricati, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In conformità al [D.P.R. n.147 del 26/aprile/1993](#), per le strade definite di tipo D - Urbane di Scorrimento - è prevista una distanza minima per i fabbricati di nuova edificazione di m.20,00.

Articolo 9 - PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi [dell'art.2 della Legge 24/3/1989, modificativa dell'art.41 sexies della Legge 17/8/1942 n.1150](#), nelle nuove costruzioni e/o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse o in spazi previsti immediatamente adiacenti, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

I box e i posti macchina coperti non rientrano nel calcolo del volume, della SLP e della Sc ammessa dalle norme di zona, nei limiti di superficie lorda calcolata come al comma precedente quando presentino altezza lorda esterna non superiore a m.3,00 ed altezza interna media non superiore a m.2,40.

Ai sensi [dell'art.9 della Legge 24/3/1989 n.122](#) sono sempre permessi parcheggi sotterranei ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti, anche in deroga al Regolamento Edilizio e alle prescrizioni di zona delle presenti N.T.A., limitatamente alla quota di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

In ogni caso, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'allestimento dei parcheggi su suolo privato è ammesso quando non provochi la deformazione dei varchi di accesso preesistenti con pregiudizio delle tipologie originarie e/o quando non si verifichino alterazioni dei profili architettonici incompatibili con l'integrità culturale del patrimonio edilizio e del suo contesto.

Restano inoltre fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.

Articolo 10 - CAVE E GIACIMENTI MINERARI DI RISERVA DA TUTELARE

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla [Legge Regionale del n.18 08.08.1998 n.14](#), e regolamentata dal [COMUNICATO DIRIGENTE REGIONE LOMBARDIA 13 GIUGNO 2006 N. 80 \(Direzione generale qualità dell'ambiente\) \(B.U.R. 30-6-2006, n. 26, 3° s.s.\)](#)

Oltre agli adempimenti di tale legge, la proprietà dell'area interessata dalla cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto; in particolare la realizzazione degli impianti e attrezzature (macchinari esclusi) connessi all'attività estrattiva, è assimilata, al fine del pagamento degli oneri di concessione, agli insediamenti produttivi.

L'apertura di nuove cave (e la riattivazione di quelle inattive) è inoltre subordinata alla presentazione di un progetto di recupero dei luoghi interessati con relativo computo metrico estimativo, in base al quale verrà fissato l'importo da versare come garanzia da parte del concessionario.

Per le aree interessate da ex cave esistenti, esaurite o inattive, con esclusione di quelle individuate fra le zone di interesse naturalistico soggette a rigorosa salvaguardia, devono essere previsti interventi di recupero ambientale da delinearli con la preventiva autorizzazione degli enti istituzionalmente competenti, finalizzati all'adeguamento alla destinazione di zona del PGT in cui sono inserite.

Nel rispetto delle necessarie autorizzazioni e leggi in materia, e subordinatamente alle verifiche di compatibilità e impatto ambientale è ammesso attuare il recupero ambientale a mezzo di discarica controllata di materiali inerti, di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Articolo 11 - VINCOLI AMBIENTALI

Art.11.1) BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO

Sono considerati bosco i popolamenti arborei od arbustivi a qualsiasi stadio di età di superficie superiore a 2000 mq. e come definiti dalla [LEGGE REGIONE LOMBARDIA 5 DICEMBRE 2008 N. 31 \(B.U.R. 10-12-2008, n. 50\) Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale](#), compresi i terreni che per cause naturali e/o antropiche siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale ed esclusi gli impianti a rapido accrescimento.

Il taglio dei boschi è subordinato alle prescrizioni dalla citata [L.R. 31/2008](#) ed alle procedure dalla stessa definite.

Al fine di tutelare il patrimonio arboreo esistente, non rientrante fra quello definito bosco, con particolare riguardo ai giardini privati, ai parchi urbani, alle fasce alberate di larghezza inferiore a 25 m., fatte salve più restrittive norme di zona di cui ai successivi articoli dalle N.T.A. del PGT e le procedure previste dalle leggi vigenti, nonché le disposizioni riguardanti gli impianti a rapido accrescimento, viene allegato alle NTA il **“Regolamento sulla tutela del patrimonio arboreo”** e comunque in generale valgono le seguenti disposizioni :

- a) l'abbattimento di alberi di alto fusto, è soggetto a preventiva autorizzazione comunale ed all'impegno della loro ripiantumazione entro il termine di un anno, eventualmente con alberi di altra specie purché ad alto fusto ed in diversa allocazione, purché su proprietà dell'interessato;

- b) qualsiasi abbattimento di alberi, sia di basso che di alto fusto, di cespugli e di qualunque essenza arborea, posti a difesa di ripe, scarpate, strade e sentieri, pubblici e privati, è soggetto alla disciplina di cui al punto precedente;
- c) qualsiasi richiesta di Permesso di Costruire o DIA ricadente nell'ambito di terreni piantumati, dovrà essere accompagnata da una planimetria contenente l'indicazione degli alberi esistenti, la loro natura, dimensione e posizione nonché l'impegno ad una adeguata ripiantumazione nei termini e nei modi di cui al precedente punto a).

Art.11.2) AMBITO DI PERTINENZA DEI CORSI D'ACQUA

Sono soggetti alla disciplina del presente articolo i corsi d'acqua, o tratti di questi, riportati nell'elenco allegato alle presenti N.T.A., compreso il relativo ambito di rispetto individuato nelle tavole grafiche del PGT.

Tali porzioni di territorio presentano particolare interesse paesistico-ambientale, in relazione a valenze naturalistiche (geomorfologia, vegetazione, fauna) e pertanto l'obiettivo è la conservazione del corso naturale e dei bacini imbriferi.

Quando il corso d'acqua risultasse compromesso a seguito di interventi di regimentazione impropri o soggetto a degrado ambientale (inquinamento, disordine idraulico ecc.), devono essere redatti appositi progetti che prevedano :

- a) una corretta regimentazione idraulica che favorisca il mantenimento del corso naturale e la evoluzione dei relativi ecosistemi;
- b) il miglioramento della qualità biologica delle acque;
- c) la ricostituzione o risarcimento della vegetazione ripariale;
- d) opere volte alla valorizzazione del contesto.

Negli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua, come individuati nelle tavole del PGT., ogni nuova costruzione è subordinata alle procedure di tutela ambientale ed ecologica ed ai nulla osta previsti dalla legislazione vigente.

Esternamente al perimetro del centro edificato definito ai sensi della [legge 865/71](#), ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di cui al successivo [art.18](#) : MO (manutenzione ordinaria) e MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti, nel rispetto degli indici di zona, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, ai sensi [dell' art.9 punto d\) della Legge 10/77](#).

Modeste espansioni e ridefinizioni degli insediamenti esistenti, sono ammesse previa dimostrata impossibilità alternativa (es: situazioni geomorfologiche e/o vincolistiche limitrofe) e comunque previa verifica di compatibilità idraulica e paesistica nel rispetto della salvaguardia ambientale e comunque non prospiciente il corso d'acqua interessato.

Internamente al perimetro del Centro Edificato, per gli insediamenti compatibili con le destinazioni e gli indici di zona, sono ammessi interventi di completamento.

In tutti i casi, per gli interventi edilizi è comunque prescritto il rispetto di tutti gli elementi naturalistici presenti, quali orli, scarpate morfologiche, vegetazione, vecchie difese, muri ecc.

Alle apposite procedure previste dalle vigenti leggi e regolamenti sono inoltre sottoposti tutti gli interventi che ricadono nell'ambito della Fascia di Rispetto definita dalla [legge 431/85](#) di 150 m per ciascuna sponda.

Art.11.3) RETICOLO IDRICO MINORE

Costituiscono parte integrante del P.G.T. gli elaborati geologici riguardanti l'Individuazione del Reticolo Idrico Principale, Minore, Consortile approvati dal Comune di Montebello della Battaglia, con particolare riferimento agli elaborati grafici denominati :

- Tav. 1 – Individuazione dei corsi d'acqua , scala 1 : 5.000 ;
- Tav. 2 – Individuazione del reticolo minore e definizione delle fasce di rispetto , scala 1: 5.000 ;
- Relazione.

Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione in riferimento alle attività vietate o soggette ad autorizzazione comunale assumono efficacia prevalente e sono assunte dal PGT.

Articolo 12 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Insiste sulle aree individuate con specifico "vincolo di terreni per scopi idrogeologici" ai sensi dell'art.1 del R.D. 30/dicembre/1923 n.3267, [regolamentate dalle normative regionali](#). Alla data di adozione del presente strumento urbanistico le aree vincolate risultano quelle ricomprese in elenco di cui alla documentazione del Corpo Forestale e riportate sulle tavole del PGT.

Articolo 13 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.G.T si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti. L'attuazione degli interventi previsti dal PGT può altresì avvenire mediante i seguenti strumenti:

Procedimenti speciali

- a) Programmi integrati di intervento – PII – di cui alla [LR 12/2005 – Art. 87 e seguenti](#);
- b) Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, di cui alla [LR 12/05 – Art. 94](#);
- c) Progetti in variante ai sensi del [DPR. 447/98 e LR. 12/2005 – Art. 97](#).

I programmi integrati di intervento e quelli di recupero urbano sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale, e possono essere attivati su richiesta del soggetto proponente, anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici del PGT, purché coerenti con gli obiettivi generali e specifici individuati dal DdP. Per i contenuti e per l'approvazione dei PII si fa riferimento al [TITOLO VI° Capo I° della LR n. 12/2005](#).

I progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive, che risultino in contrasto con il PGT, possono essere attuati applicando la disciplina dettata dal [DPR 447/1998 - Art. 5](#), come integrato dall'[Art. 97 della LR 12/2005](#).

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme e le destinazioni indicate nelle planimetrie di P.G.T

Contestualità dei procedimenti commerciale ed urbanistico

Agli effetti delle norme di cui al presente articolo, per Autorizzazione Amministrativa Commerciale (AAC) si intende l'autorizzazione (sostituita da semplice comunicazione nel caso di esercizi di vicinato) all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata [ex artt.8 e 9 d.lgs.114/98](#).

Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo sia previsto l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; in tali casi, la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale, e i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati [dall'art.22, comma 4, d.lgs 114/98](#) prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale.

In tal caso, l'autorizzazione commerciale e il Permesso di Costruire sono contenuti in unico atto, sottoscritto congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio Commercio e da quello dell'Ufficio Tecnico.

In ogni caso, il Permesso di Costruire deve essere rilasciato nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli [artt.8 e 9 d.lgs.114/98](#) per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree paesaggisticamente vincolate,

l'istanza di autorizzazione commerciale è rilasciata nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale.

Alle domande di autorizzazione commerciale per l'esercizio di grandi strutture di vendita, ove richiesto il permesso di costruire, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'intervento proposto. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'Aac comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

L'ammissibilità urbanistica dell'intervento è verificata dal competente Ufficio Tecnico Comunale che dovrà trasmettere apposito referto alla [Conferenza dei Servizi di cui all'art.9 d.lgs. 114/98](#); le determinazioni della Conferenza, *ove richiesto*, producono, in caso di esito favorevole, effetti di Permesso di Costruire e quindi al verbale della conferenza deve essere allegata la quantificazione degli oneri concessori: tale verbale è assoggettato alle forme di pubblicità previste per il Permesso di Costruire.

In caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni della Conferenza dei Servizi producono effetti di autorizzazione solo se alla conferenza stessa partecipano, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti degli enti competenti alla tutela del vincolo; in caso di mancata partecipazione di tali soggetti le determinazioni di esito positivo assunte dalla conferenza assumono efficacia solo dopo l'acquisizione della specifica autorizzazione da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in caso di vincolo paesistico, qualora la Soprintendenza non sia intervenuta direttamente alla Conferenza dei Servizi, il verbale avente effetto di autorizzazione paesistica deve essere trasmesso alla Soprintendenza stessa.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura delle strutture di vendita siano soggette a D.I.A. o a comunicazione per opere interne, la D.I.A. o la comunicazione devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa.

Esclusivamente nel caso di ampliamento di attività esistenti nei limiti consentiti dalla normativa vigente e sottoposti a Permesso di Costruire in forma diretta è ammessa la deroga alla contestualità dei procedimenti amministrativi-commerciali ed urbanistico-edilizi.

Articolo 14 - INTERVENTO PREVENTIVO - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'intervento preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e regolamentate dalle presenti norme.

Esso richiede una progettazione urbanistica preventiva al progetto edilizio diretto.

Eventuali Piani Attuativi in variante allo strumento urbanistico generale, sono assoggettati alle procedure di cui [all'art.14 della L.R. 12/05](#).

I piani di attuazione del P.G.T. sono:

Art.14.1) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.):

sono di iniziativa pubblica, e se anche non ricompresi nelle tavole del P.G.T., possono essere individuati in qualsiasi parte del territorio comunale in cui, per un più organico assetto urbanistico, il Consiglio Comunale intendesse deliberarne la redazione anche quando non previsti dal P.G.T.

I Piani Particolareggiati potranno prevedere la conservazione, il risanamento conservativo o la ristrutturazione di interi comparti o di porzioni degli stessi, nel rispetto delle specifiche previsioni di zona.

Art.14.2) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):

possono essere di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'[art.28 e segg.della legge 5/8/1978](#)

n.457, così come modificati dall'[art.13 della Legge 17/02/1992 n.179](#).

Essi hanno lo scopo di avviare ed incentivare la programmazione del recupero degli edifici e dei comparti urbanistici ricompresi all'interno del perimetro delle Zone di Recupero definite ai sensi dell'[art.27, comma 3 della Legge 5/8/1978 n.457](#) dagli Azzonamenti e dalle N.T.A. del P.G.T.

Ai Piani di Recupero si applicano le disposizioni previste dalle "[Prescrizioni per i Piani di Recupero - Allegato n.1 alle N.T.A.](#)" e le modalità riguardanti i Piani Particolareggiati e altri disposti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Per quanto qui non espressamente richiamato, valgono le prescrizioni della [Legge 5/8/1978 n.457](#) e successive modificazioni ed integrazioni.

Le modalità per la determinazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da individuare nell'ambito di ciascun Piano di Recupero, dovranno corrispondere a quanto prescritto per la zona omogenea alla quale il Piano di Recupero appartiene.

Art.14.3) Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.):

I Piani di Lottizzazione, che saranno di norma di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa comunale nei casi previsti al penultimo comma dell'[art.28 della Legge 17/8/1942 n.1150](#), hanno lo scopo di predisporre un organico sviluppo del territorio dotando le aree di adeguati servizi e di opere di urbanizzazione.

Presentazione e contenuto dei Piani di Lottizzazione :

La richiesta di lottizzazione di aree a scopo edificatorio deve essere avanzata dai rispettivi proprietari o aventi titolo, che, nel caso fossero più di uno, devono unire alla domanda un atto nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione impegnandosi a sostenere gli oneri relativi in solido fra di loro.

La domanda deve essere corredata dalla documentazione di seguito indicata, con riferimento alla [Del. della G.R. n.30267 del 25/07/1997](#). Nello specifico :

a) stralcio delle tavole grafiche del P.G.T. con evidenziata la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione e stralcio delle norme che disciplinano il Piano di Lottizzazione con relative tabelle delle prescrizioni di zona e dei servizi pubblici;

b) mappa catastale corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione;

c) planimetria orientata dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con indicati i fabbricati esistenti, nonché le corrispondenti superfici coperte, altezze, cubature e destinazioni d'uso.

d) planimetria orientata del progetto di lottizzazione in scala non inferiore a 1:500 ed altri elaborati necessari con evidenziati :

1. - rilievo planimetrico del terreno con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
2. - profili altimetrici dei fabbricati;
3. - schemi planimetrici dei tipi edilizi previsti dal progetto;
4. - schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, rete gas di uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e delle opere di urbanizzazione secondarie;
5. - tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità totali e suddivise per destinazioni d'uso, riferite ai volumi e alle superfici coperte di ogni singolo lotto, comprese le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento, con le corrispondenti verifiche di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
6. - le norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di finitura, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;
7. - relazione illustrativa del progetto, con riportati i tempi e le modalità di attuazione;
8. - relazione illustrativa;
9. - documentazione in merito alle Norme in materia ambientale;

10. - proposta di convenzione, ai sensi della legge regionale [n.12/05 articolo 46](#). Nel caso di vendita di uno o più lotti o frazioni immobiliari, i lottizzanti sono tenuti a trasferire all'acquirente i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune;

Qualora le proprietà interessate dal perimetro del piano di lottizzazione non riescano a concordare un comune piano attuativo e relativa convenzione da presentare all'Ente, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi [dell'art.28 undicesimo e dodicesimo comma della legge 17/08/1942 n.1150](#).

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale l'approvazione di Piani di Lottizzazione anche parziali rispetto alle perimetrazioni individuate dal P.G.T., purché da parte dei proponenti venga garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle cessioni di aree standard in conformità alle previsioni riportate dalle tavole e dalle norme del P.G.T.

Art.14.4) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.):

si attuano su iniziativa comunale ai sensi della [Legge 18/4/1962, n.167](#) e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito delle zone destinate ad insediamenti residenziali.

Art.14.5) Piani delle Aree destinate ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.):

sono attuati su iniziativa comunale ai sensi [dell'art.27 della Legge 22/10/1971 n.865](#), nell'ambito delle zone destinate ad insediamenti produttivi.

Art.14.6) Piani attuativi di interesse sovracomunale (I.S.) :

sono individuati in relazione a caratteristiche di interesse sovracomunale del territorio interessato quali:

- a) presenza di opere o di impianti di interesse dello Stato o della Regione ;
- b) presenza di complessi storici,monumentali,ambientali od archeologici, qualificati come tali in forza della vigente legislazione ;
- c) previsione di insediamenti che, per localizzazione o dimensioni, comportino la risoluzione di problemi di riassetto delle infrastrutture generali di particolare rilevanza sovracomunale.

Inoltre, per quanto riguarda i grandi insediamenti commerciali, ai sensi della [D.G.R. n.50416 del 20/03/94](#), si considerano di interesse sovracomunale i centri di almeno 1500 mq. di superficie commerciale di vendita che potenzialmente siano destinati a servire per oltre la metà un'utenza esterna al Comune .

Articolo 15 - DOTAZIONE DI AREE A STANDARD URBANISTICO NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI

La dotazione di aree a standard dovrà essere garantita dagli strumenti urbanistici attuativi ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato, in conformità alle previsioni del Piano dei servizi e comunque nelle seguenti quantità minime:

- PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

standard non inferiore a 18 mq per ogni 150 mc di volume in previsione, di cui almeno 3,00 mq da destinare a parcheggio

- PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE:

standard non inferiore al 10% dell'intera superficie di intervento

- PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE O TERZIARIA COMPRENDE INTERVENTI DI GRANDE DISTRIBUZIONE:

standard non inferiore al 200% della slp a destinazione commerciale di grande distribuzione, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio.

In presenza, nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, di destinazioni d'uso riferite a diverse categorie, le quantità minime di cui sopra dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione.

Ai sensi dell'[art.46](#) della [Legge Regionale 12/05](#), quando non vi sia espresso divieto nelle norme specifiche di zona, è consentita la monetizzazione di tutta o parte dell'area a standard urbanistico, secondo quanto riportato [all'art.6](#) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per le Aree di Trasformazione la dotazione di aree a standard viene definita nelle schede allegate alle presenti norme.

La monetizzazione viene disciplinata nel modo seguente:

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Quando non diversamente previsto dalle tavole grafiche o dai successivi articoli delle N.T.A. del P.G.T., per gli interventi residenziali è ammessa la monetizzazione di tutte le aree destinate a standard urbanistico, con esclusione dei casi in cui la proprietà delle aree interessate dai piani attuativi sia estesa ad aree aventi destinazione a standard puntualmente individuate dal PGT e poste in adiacenza ai comparti di intervento.

Per gli interventi non residenziali, quando non diversamente previsto dalle tavole grafiche o dai successivi articoli delle N.T.A. del P.G.T., è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico, con esclusione delle aree destinate a parcheggio, nella misura indicata nel primo comma del presente articolo.

Per gli interventi comprendenti funzioni commerciali di media o grande distribuzione, il ricorso alla monetizzazione è ammesso nei casi e alle condizioni previste, rispettivamente, dai [commi 6 e 9 dell'art. 8 del Regolamento regionale n. 3/2000 e successive modifiche..](#)

AREE DI TRASFORMAZIONE

La monetizzazione è ammessa nei limiti previsti dalle schede che definiscono le linee di indirizzo dei comparti edificatori.

Articolo 16 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo, per opere riguardanti la trasformazione o la demolizione di singole opere edilizie o di urbanizzazione si può applicare l'intervento diretto.

Nelle zone soggette ad intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio del Permesso ad edificare o alla presentazione di DIA nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia, del Regolamento Edilizio comunale e del Regolamento di Igiene.

Nelle aree soggette a rischio idrogeologico, la richiesta della Permesso di Costruire deve essere accompagnata da una perizia geologica particolareggiata, redatta da un tecnico abilitato, comprovante l'ammissibilità dell' intervento, contenente l'esame relativo alla staticità dei terreni, gli eventuali movimenti franosi, la causa probabile e gli accorgimenti da adottare in fase di progetto.

Articolo 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'intervento può essere soggetto a permesso di costruire convenzionato :

- quando, trattandosi di intervento a carattere commerciale, sussista la necessità di integrare o adeguare le dotazioni urbanizzative e di standards, e non ricorrano le condizioni indicate

dalla vigente normativa di legge e di regolamento per l'assoggettamento dell'intervento a preventivo piano attuativo;

- quando si tratti di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per i quali il PGT non preveda il ricorso al piano di recupero ad altro strumento attuativo;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa, con provvedimento motivato del Dirigente Responsabile si ritenga, in relazione a situazioni sopravvenute rispetto all'approvazione del PGT vigente, che l'ambito stesso presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standards già esistenti. Tale ipotesi è inapplicabile qualora il ricorso al piano attuativo sia previsto in relazione al carattere commerciale dell'intervento.

Per Permesso di Costruire convenzionato si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso di Costruire, o da titolo equipollente, sia corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standards;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti

- in apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, trascritto presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

Tale atto deve inoltre essere richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Articolo 18 - MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Gli interventi edilizi si attuano mediante le seguenti modalità di intervento:

A) INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Art.18.1) Manutenzione ordinaria (MO)

Comprende 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.

Art.18.2) Manutenzione straordinaria (MS)

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle

destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Art.18.3) Interventi di Restauro (RR) e Risanamento Conservativo (RS)

Riguardano gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art.18.4) Ristrutturazione edilizia (RT)

Riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

B) INTERVENTI DI EDIFICAZIONE

Art.18.5) Nuova Costruzione (NC)

Riguarda interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 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 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 e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

C) RECUPERO URBANISTICO

Art.18.6) Ristrutturazione Urbanistica (RU)

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

Capo II

Articolo 19 - PICCOLI AMPLIAMENTI "UNA TANTUM"

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona, per gli edifici conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ricadenti nel tessuto urbano consolidato, sono consentiti, una tantum, per una durata di cinque anni dalla data di approvazione del presente strumento urbanistico, interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di 50 mq di SLP.

Tali ampliamenti sono consentiti solo per adeguamento igienico e tecnologico e gli stessi dovranno essere organicamente integrati nel volume principale.

Articolo 20 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO SUGLI EDIFICI ESISTENTI CON INNALZAMENTO DELLA LINEA DI GRONDA

Nel caso di intervento su fabbricati con ambienti già destinati ad abitazione, ma aventi altezze da pavimento a soffitto inferiori alle minime ammesse per i locali abitabili, è possibile, nel rispetto delle prescrizioni relative alle singole zone, modificare le quote dei solai ed alzare la linea di gronda dell'edificio al fine di un miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie.

Il maggior volume conseguente a tali opere non rientra nei calcoli volumetrici, non determinando questo un incremento del numero degli abitanti teorici insediabili nel fabbricato, a condizione che le maggiori altezze siano strettamente finalizzate al raggiungimento delle altezze interne minime consentite per i locali abitabili esistenti e che non risulti modificato in aumento il numero dei piani abitabili, agibili o comunque praticabili.

Articolo 21 - OPERE PRECARIE E STRUTTURE DI SEGNALAZIONE E PUBBLICITARIE

OPERE PRECARIE : è ammessa la realizzazione di opere precarie, cioè non stabilmente incorporate nel terreno e destinate al soddisfacimento di esigenze di durata limitata, quali ricoveri stagionali, box, recinzioni per cantieri ecc.

L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità delle opere, in considerazione della effettiva necessità della loro realizzazione, del rispetto dell'ambiente e del decoro e della sicurezza pubblica : le autorizzazioni saranno rilasciate previa trascrizione, da parte e a carico degli aventi titolo alla richiesta, di atto di impegno unilaterale nel quale saranno previsti i tempi, modalità e garanzie per la rimozione dei manufatti.

STRUTTURE DI SEGNALAZIONE E PUBBLICITARIE : nel rimandare ad una più generale regolamentazione del territorio comunale ad apposito piano delle insegne e della pubblicità, le presenti norme definiscono quanto segue:

- Totem : quando esterni agli ambiti commerciali e produttivi e in ogni caso quando superano le altezze massime previste per le varie zone, possono essere ammessi sul territorio comunale, nel rispetto delle normative del codice della strada, sulla base di parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio e di idonea documentazione di verifica dell'impatto visuale. In ogni caso la loro installazione è concessa a tempo determinato, previa trascrizione, da parte e a carico degli aventi titolo alla richiesta, di atto di impegno unilaterale nel quale saranno previsti impegni finanziari nonché tempi, modalità e garanzie per la rimozione dei manufatti.

Articolo 22 - COMPATIBILITA' E IMPATTO AMBIENTALE

Per i progetti soggetti a Permesso di Costruire o DIA modificativi dell'aspetto esteriore dei luoghi, ancorché interessanti aree non paesaggisticamente vincolate, è necessario valutare la loro incidenza paesistica e la loro compatibilità con il contesto, esercitando il controllo paesistico degli interventi, sulla base di una relazione predisposta dal progettista al fine di verificare l'assoggettabilità o meno dell'intervento proposto al procedimento di verifica paesistica. Nel caso in cui in base alla relazione tecnica si accerti che l'opera non sia da assoggettare alla fase di verifica paesistica, di tale esclusione si dà espressamente atto nel Permesso di Costruire, allegando, a tal fine, la predetta relazione tecnica.

In considerazione dell'alta valenza paesaggistica dell'area collinare del territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici posti a monte della strada ex statale 10 - Padana inferiore - sono soggetti ad **esame dell'impatto paesistico** sotto il profilo del loro inserimento nel contesto in osservanza delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla [Del.G.R. 08 novembre 2002 - n.7/11045](#), approvate come previsto dall'art.30 del PTPR, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al [comma 9 dell'art.7 della L.R. 23/1997](#), devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono pure soggetti alle disposizioni di cui sopra i progetti e i piani attuativi che, pur essendo localizzati a valle della strada ex statale 10 - Padana inferiore, interessano aree poste a distanza inferiore di 300 m dal Monumento Ossario e dalla Ca' Nova Ghiringhelli.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggette al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del [D.Lgs 490/1999 \(ex leggi 1497/39, 1089/39, 431/1985\)](#), ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o dal presente P.G.T.

Per interventi riguardanti :

- a) insediamenti produttivi
- b) insediamenti commerciali
- c) insediamenti riguardanti allevamenti
- d) trasformazione e recupero di cave o aree dismesse

su richiesta dell'Amministrazione, quando questa ne ravvisasse l'opportunità in relazione al tipo di intervento, lavorazione e/o alle caratteristiche della zona, deve essere anche prodotta da parte del richiedente un'adeguata documentazione di **Compatibilità Ambientale** che dovrà considerare le conseguenze sull'ambiente derivanti dalle previste trasformazioni, dalle normali attività concernenti i nuovi insediamenti e da eventuali straordinari eventi ipotizzabili.

In particolare devono essere precisate le precauzioni ed i dispositivi di sicurezza assunti e diretti ad evitare danni ambientali.

Opere aventi particolare rilevanza sul paesaggio, dovranno essere sottoposte a verifica di **Impatto Ambientale** ai sensi della [direttiva C.E.E. del 27/06/1985 n.337](#) e delle vigenti leggi e normative.

L'apertura di Centri Commerciali realizzati nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha, ridotti a 10 ha nel caso di progetto inseriti in aree urbane esistenti, è subordinata alle procedure di valutazione di Impatto Ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della [l.r.20/99](#) e del [D.P.R. 12 aprile 1996](#) e loro successive modificazioni.

In riferimento alla normativa del PTCP sono inoltre da considerarsi con particolare attenzione i seguenti interventi:

- a) interventi estrattivi;
- b) allocazioni d'impianti o siti per la raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti;
- c) interventi di sistemazione idraulica e idrogeologica con particolare riguardo a:
 - c.1) regimazioni idrauliche con consistente asportazione di materiale e modifiche morfologiche;
 - c.2) protezioni di sponda artificiali;
- d) muri di sostegno e opere similari (anche se accessorie a corpi stradali) d'estensione superiore ai 100 ml e/o altezza superiore ai 7 ml;

- e) livellamenti superficiali con sostanziali modifiche morfologiche, quando riguardano aree non ancora dissestate;
- f) opere complementari quali strade, piste provvisorie ecc. necessario per l'esecuzione degli interventi di risanamento;
- g) infrastrutture e grandi progetti quali:
 - g.1) autostrade, strade statali, provinciali e d'interesse locale, con esclusione di quelle di servizio per l'attività agro-forestale;
 - g.2) ferrovie, aeroporti, poli logistici ed interporti;
 - g.3) porti fluviali;
 - g.4) ponti e viadotti;
 - g.5) circuiti per l'esercizio d'attività sportive motorizzate;
 - g.6) impianti di risalita e piste per la pratica dello sci;
 - g.7) bacini idrici artificiali superiori a 50.000 mc. di capacità d'invaso;
 - g.8) centrali per la produzione d'energia elettrica;
 - g.9) elettrodotti di media e alta tensione;
 - g.10) impianti per lo smaltimento ed il trattamento di rifiuti;
 - g.11) grandi installazioni a carattere civile e militare (antenne, ripetitori, stazioni radar ecc.);
 - g.12) centri direzionali, turistici e residenziali con superfici interessate dall'intervento superiori a 10.000 mq. da realizzarsi all'esterno delle aree di completamento nonché le grandi strutture di vendita.

Come richiamato dal PTCP, per questi interventi vanno assunte come riferimento le indicazioni tecnico-operative contenute nel ["Manuale d'ingegneria naturalistica" adottato dalla G.R. con delibera n. 50989 del 7.04.1994.](#) e per tutti i progetti che riguardano le infrastrutture sopra elencate, ed in qualsiasi contesto esse ricadano, viene richiesto l'esame dell'impatto paesistico secondo quanto previsto al [CAPO IV delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale](#) come sostituito dal PTR.

Per tutti gli interventi che riguardano le infrastrutture tecnologiche a rete e la viabilità dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni contenute nei piani di sistema "Infrastrutture a rete" e "Tracciati base paesistici" allegati al Piano Territoriale Paesistico Regionale come sostituito dal PTR.

Articolo 23 - DECORO DELL'AMBIENTE

E' facoltà dell'Amministrazione di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione, a loro cura e spesa, di quelle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, recinzioni ecc.) necessarie per il ripristino e il mantenimento di aree e fabbricati nelle condizioni minime di pubblico decoro.

Tale facoltà può essere esercitata anche nei casi in cui i fabbricati, nonché parte di essi, per effetto dell'esecuzione del P.G.T. vengano a contrastare col decoro dell'ambiente a seguito dell'esposizione alla pubblica vista.

L'Amministrazione potrà, ingiungendo l'esecuzione delle opere secondo un progetto conforme alle disposizioni del P.G.T. e ai regolamenti comunali vigenti, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio, l'Amministrazione avrà la facoltà di procedere secondo Legge.

Il rilascio del Permesso di costruire è altresì consentito subordinatamente alla impegnativa, da trasciversi in atto pubblico, del richiedente di provvedere, a sua cura e spesa, alla sistemazione dei fabbricati delle aree suddette, anche se di proprietà diversa, secondo un progetto approvato dall'Amministrazione.

Lo scarico ed ammassamento permanente di materiali ed attrezzature all'interno delle superfici di pertinenza dei fabbricati è vietato. La rimozione di quanto ritenuto nocivo dal punto di vista igienico e del decoro ambientale è prevista mediante Ordinanza del Sindaco.

Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della ex legge [n. 1497/39](#), l'utilizzo regolamentato di aree a scopo di deposito scoperto di materiali, manufatti, rottami, "cimiteri di auto", è soggetto ad autorizzazione secondo i disposti della vigente legislazione regionale.

Articolo 24 - TUTELA AMBIENTALE ED ECOLOGICA

La tutela ambientale ed ecologica è disciplinata, oltre a quanto previsto dalle presenti norme, dalle leggi vigenti in materia.

In particolare la [Legge 431/85](#) include tra le zone da sottoporre a tutela ambientale :

a - le zone umide

b - le zone di interesse archeologico

Sono escluse dal vincolo le zone A e B, nonché le altre zone così come delimitate nello strumento urbanistico, ai sensi del [D.M. 1446 del 1968](#), limitatamente alle parti incluse nei p.p.a.

All'esclusione di cui sopra fanno eccezione le ville, i giardini ed i parchi che presentano caratteristiche di particolare pregio.

Sono altresì sottratti alle procedure previste dalla [Legge n.431/85](#), gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici e le attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Il Sindaco promuove la dovuta vigilanza in ordine all'ottemperanza, agli obblighi e ai divieti posti dalla [Legge Regionale 12-12-2003 n.26](#) e successive modificazioni ed integrazioni, perseguendo la tutela della flora spontanea e della fauna minore, con particolare tutela degli ambienti naturali spontanei prodottisi lungo i corsi d'acqua, per i quali è fatto divieto della loro alterazione, distruzione e danneggiamento.

Per la flora spontanea prodottasi sulle scarpate e ai margini delle strade, è fatto divieto della eliminazione della stessa mediante il fuoco e l'impiego di sostanze erbicide.

Articolo 25 - ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA E MISURE DI SALVAGUARDIA

Ogni disposizione della normativa vigente a livello comunale in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione, è da considerarsi superata e decaduta a tutti gli effetti.

Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le norme in contrasto con lo strumento urbanistico adottato sono sospese, in attesa della sua approvazione definitiva.

Articolo 26 - POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe agli strumenti di pianificazione nei casi e con le modalità di cui all'[art.40 della Legge Regionale n.12/05](#) e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle procedure ivi previste, con particolare riferimento ad edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Articolo 27 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Art. 27.1) NORME GENERALI

Qualsiasi intervento sul territorio è soggetto all'osservanza delle nuove "Norme Tecniche per le Costruzioni" (D.M. 14 gennaio 2008). Quelle che seguono sono prescrizioni aggiuntive e specifiche.

La modifica della destinazione d'uso, gli interventi edificatori e qualsiasi intervento che comporti scavi da realizzarsi in aree produttive (attive o dismesse) sono subordinati alla redazione di indagini preliminari ai sensi del D. Lgs. 152/2006, art. 242, volte ad escludere eventuali contaminazioni del suolo. Nel caso in cui le indagini rilevassero la presenza di contaminanti, dovranno essere applicate le procedure previste dal decreto.

La parte pianeggiante del territorio comunale ricade in uno scenario di pericolosità sismica

"Z4a", per possibili effetti di amplificazione sismica di tipo litologico; le scarpate con altezza superiore a 10 metri (Z3a) e le creste (Z3b) rappresentano scenari di pericolosità sismica per possibili effetti di amplificazione sismica di tipo morfologico.

In caso di realizzazione di edifici strategici e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/03) preliminarmente alla fase progettuale sono obbligatori approfondimenti di 2° ed eventualmente 3° livello della componente sismica, facendo riferimento a quanto stabilito per gli scenari di pericolosità sismica "Z3a/b" e "Z4a".

Art. 27.2) CLASSI DI FATTIBILITÀ

La seguente zonazione del territorio è riportata sulla tav. 3 (Carta di fattibilità geologica) relativa alla "Componente geologica, idrogeologica e sismica" del Piano di Governo del Territorio.

CLASSE 1- FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI. Nessuna specifica controindicazione di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione, salvo il rispetto delle disposizioni del D. Min. Infrastrutture 14/01/2008.

CLASSE 3a - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Aree di protezione della falda. Nessuna specifica controindicazione di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione, salvo il rispetto delle disposizioni del D. Min. Infrastrutture 14/01/2008.

Per la realizzazione e/o l'ampliamento di: a) fognature, b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio si dovranno adottare le prescrizioni previste dalla Regione Lombardia con D.g.r. del 10/04/2003 n.7/12693 per le aree di rispetto dei pozzi acquedottistici (vedi Classe 3b).

Per la realizzazione e/o l'ampliamento di impianti produttivi e zootecnici, nonché per lo spandimento sui terreni di reflui zootecnici e/o fanghi di depurazione, è necessario tenere conto delle condizioni locali di vulnerabilità della falda, attraverso specifici studi di carattere idrogeologico che prevedano specifici piani di monitoraggio da concordare con il comune.

Per gli scarichi di acque reflue urbane e meteoriche provenienti da piazzali e strade si dovrà prevedere all'installazione di sistemi per la raccolta ed il loro allontanamento secondo il D. Lgs. 152/2006, escludendo ogni possibilità di dispersione sul suolo o nel sottosuolo.

CLASSE 3b - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche delle acque d'uso potabile, il D. Lgs. 152/2006 art. 94 istituisce nella zona di rispetto del pozzo divieti e prescrizioni.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e 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 proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere 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 dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Regione Lombardia, con D.g.r. del 10/04/2003 n.7/12693, ha disciplinato le seguenti strutture o attività: a) fognature, b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, c) opere viarie,

ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

a) Realizzazione di fognature.

I nuovi tratti di fognatura nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattamento. In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nelle zone di captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) sono richieste le verifiche di collaudo. I progetti e le realizzazioni delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione.

Nelle zone di rispetto:

- Per la progettazione e costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone inoltre non è consentito:

- La realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (art. 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito indicate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali strutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli. Per le opere viarie e ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà

essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni). E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

d) Pratiche agricole.

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 37/93. Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto (art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 37/93)

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

CLASSE 3c - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Ambito Territoriale Estrattivo individuato dal Piano Cave Provinciale (ATEa86). Qualsiasi intervento edificatorio, di scavo, modellazione delle scarpate, recupero ambientale e destinazione finale, deve essere conforme alle previsioni del Piano Cave ed autorizzato ex L. R. 14/98.

Sussistono inoltre le stesse prescrizioni previste per la "Classe 3a".

CLASSE 3d - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Aree depresse di pianura, a drenaggio difficoltoso. Per poter modificare la destinazione d'uso delle particelle dovranno essere predisposte sia indagini di carattere geologico tecnico sul terreno di fondazione che idrogeologiche finalizzate alla salvaguardia della falda; inoltre si dovrà predisporre uno studio sul reticolo di scolo esteso anche alle aree limitrofe, per un raggio di almeno 200 metri.

Dovrà essere evitata la costruzione di scantinati.

Sussistono inoltre le stesse prescrizioni previste per la "Classe 3a".

CLASSE 3e - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Aree dei pianalti terrazzati. Nessuna specifica controindicazione di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione, salvo il rispetto delle disposizioni del D.M. LL.PP. 11/3/88.

Dovranno essere adottati accorgimenti per il drenaggio delle acque piovane al fine di evitare fenomeni di ruscellamento incontrollato.

Sussistono inoltre le stesse prescrizioni previste per la "Classe 3a".

CLASSE 3f - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Aree potenzialmente instabili, caratterizzate da una certa acclività e dalla presenza di una coltre di copertura facilmente impregnabile d'acqua; inoltre sono comprese aree di antica divagazione dei corsi d'acqua, successivamente oggetto di riporti. Ogni eventuale edificazione o modificazione morfologica o d'uso delle particelle deve essere preceduta da approfonditi studi di carattere geologico e geotecnico estesi anche alle aree limitrofe a quella di specifico interesse, per un raggio di almeno 100 metri. Lo studio si rende necessario anche per gli interventi di modesta entità, compresi gli sbancamenti di terreno a scopo agricolo, e sarà finalizzato ad una verifica puntuale dell'equilibrio dei versanti e della stabilità, anche in relazione a fenomeni di erosione, dei terreni.

Dovranno essere adottati accorgimenti per il drenaggio delle acque piovane al fine di evitare fenomeni di ruscellamento incontrollato ed utilizzate le tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla DGR 29 febbraio 2000 n. 6/48740 per il consolidamento dei terreni.

Sussistono inoltre le stesse prescrizioni previste per la "Classe 3a".

CLASSE 3g - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Aree corrispondenti a vecchie cave ed alle relative zone di influenza (fasce esterne all'orlo superiore delle scarpate, con ampiezza di 10 m). Si tratta di aree caratterizzate da: scarpate potenzialmente instabili; drenaggio difficoltoso; locale affioramento della falda; riporti potenzialmente instabili. Qualsiasi intervento, non riconducibile alla L.R. 14/1998 di competenza della Provincia e/o della Regione, deve essere preceduto da specifico studio di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico.

CLASSE 4a - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili, destinate esclusivamente ad opere di presa ed ad infrastrutture di servizio. Devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere

un'estensione di almeno 10 metri (D. Lgs. 152/2006, art. 94).

CLASSE 4b - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Fasce di rispetto di m 10 dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo principale, a partire dal ciglio superiore della scarpata lungo le rive e dal piede esterno degli argini, come definite dallo Studio di "Individuazione del reticolo minore". In queste zone si potranno eseguire solo opere previste dal regolamento inserito nello Studio citato.

CLASSE 4c - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Fasce di rispetto di m 10 dei corsi d'acqua del reticolo minore, a partire dal ciglio superiore della scarpata lungo le rive e dal piede esterno degli argini, come definite dallo Studio di "Individuazione del reticolo minore ". In queste zone si potranno eseguire solo opere previste dal regolamento inserito nello Studio citato.

CLASSE 4d - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Aree potenzialmente esondabili. In queste zone è vietata qualsiasi attività edificatoria e che possa modificare l'assetto dei luoghi. Sono consentiti gli interventi di consolidamento e difesa idraulica, purchè preceduti da specifico studio geologico, geotecnico e idraulico. Dovranno essere preferibilmente utilizzate le tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla DGR 29 febbraio 2000 n. 6/48740.

CLASSE 4e - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Frane attive (Fa) come individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed aree limitrofe potenzialmente interessate dai dissesti in caso di futura evoluzione del fenomeno. L'uso del territorio in queste aree è regolamentata dall'art. 9 delle N.T.A. del PAI, riportato in allegato.

Articolo 28 - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il territorio comunale è dotato dello Studio di Classificazione Acustica, comprensivo del Regolamento Acustico Comunale, predisposto in attuazione della [Legge 26/10/1995 n.447 \(Legge quadro sull'inquinamento acustico\)](#) e [L.R. 10/08/2001 n. 13 \(Norme in materia di inquinamento acustico\) e loro successive modificazioni ed integrazioni](#), alle cui verifiche e prescrizioni sono assoggettate le attività e gli interventi edilizi.

I suddetti sono stati revisionati in funzione delle previsioni del PGT e dei criteri ed indirizzi introdotti dalla [L.R. 11/03/2005 n.12](#) e successive modificazioni ed integrazioni, sulla pianificazione urbanistica comunale.

La Classificazione Acustica del Territorio Comunale si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Regolamento acustico
- Tav.1 - Planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche e classificazioni acustiche dei Comuni confinanti
- Tav.2A - Azionamento acustico del territorio comunale (nord)
- Tav.2B - Azionamento acustico del territorio comunale (sud)
- Tav.3 - Azionamento acustico all'interno del centro edificato

Le prescrizioni contenute nel suddetto studio costituiscono integrazione alla disciplina urbanistica del PGT, secondo il criterio di differenziazione degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio comunale, salvo diverse disposizioni prevalenti che dovessero sopravvenire.

Come previsto dal D.P.R. n.142 del 30/03/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L.26 ottobre 1995, n.447", si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. DdP 1 - NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE

Il documento di piano, ai sensi della [L.R. 12.03.2005 n. 12](#), è parte integrante del Piano di Governo del Territorio, e si pone come finalità la definizione del quadro strategico delle ipotesi di sviluppo del territorio comunale.

Le sue previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ma queste, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, acquistano efficacia :

- per gli ambiti di trasformazione all'approvazione dei relativi strumenti attuativi
- per il restante territorio se tali previsioni saranno confermate nel piano dei servizi o nel piano delle regole.

Fatta salva la validità a tempo indeterminato del PGT, il DdP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale.

Art. DdP 2 - CONTENUTI E FINALITÀ

Il Documento di Piano ha i contenuti di cui alla [L.R. 12/2005 Art. 10bis comma 3 e 4](#); in particolare:

- a) definisce il quadro conoscitivo del territorio Comunale, tenuto conto della programmazione di livello sovraordinato, dell'attuale assetto urbano ed extraurbano, delle caratteristiche paesistiche ed ecosistemiche, delle infrastrutture, dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio;
- b) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, verificandone la disponibilità ([art. 10bis, comma 4, lettera a](#));
- c) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, ([art. 10bis comma 4 lett. a](#));
- d) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali ([art. 10bis comma 4 lett. b](#));
- e) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale ([art. 10bis, comma 4, lettera b](#));
- f) individua e regola gli ambiti di trasformazione ([art. 10bis, comma 4, lettera c](#));
- g) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione ([art. 10bis, comma 4 lettera d](#)).

Gli obiettivi di piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di equità, sostenibilità, partecipazione.

Art. DdP 3 - ADOZIONE E APPROVAZIONE DEGLI ATTI COSTITUTIVI DEL DDP

Gli atti del DP sono articolazioni di un unico atto ricomprendente pure il piano dei servizi e il piano delle regole secondo le modalità previste per i comuni con popolazione inferiore a 2.000 abitanti e sono adottati ed approvati dal consiglio comunale con validità a tempo indeterminato, sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Art. DdP 4 - VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DDP E MONITORAGGIO DELLA SUA ATTUAZIONE

In conformità a quanto previsto dalla [LR 12/2005](#) l'elaborazione del DdP si è relazionata al processo di valutazione volto alla verifica della sostenibilità ambientale delle scelte di piano, determinandone i possibili effetti ed impatti, e le conseguenti misure correttive e mitigative.

Entro sei mesi dalla data di approvazione del PGT sarà istituito un osservatorio per il monitoraggio della sua attuazione, che dando continuità e coerenza al processo valutativo, si

porrà le finalità di valutare periodicamente l'incidenza delle trasformazioni sul sistema ambientale di riferimento e l'efficacia degli incentivi attivati per il raggiungimento degli obiettivi di qualità del Piano, proponendo altresì eventuali correttivi.
Le verifiche di cui sopra dovranno avere cadenza non superiore a due anni.

Art. DdP 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella tavola delle Previsioni di Piano e sono articolati come segue:

- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti prevalentemente produttivi (artigianali-industriali)

Non risultano individuati dal presente DdP

Ambiti prevalentemente commerciali/terziari
Ambiti prevalentemente turistico-ricettivi

Eventuali scostamenti ai perimetri individuati, quando di modesta entità e finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà, non necessitano di variante al DdP. Altresì non necessitano varianti le eventuali suddivisioni in sub-ambiti quando finalizzate alla coerenza con le proprietà interessate e/o comunque a facilitare l'avvio degli interventi, nel rispetto tuttavia delle impostazioni generali delle infrastrutture e dei servizi.

La localizzazione delle aree a servizi pubblici individuate negli elaborati grafici, nel rispetto delle quantità minime previste, potrà essere variata in sede di piano attuativo quando sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto alle indicazioni di piano. Egualmente i tracciati stradali potranno essere traslati in ragione della definizione degli assetti territoriali nel rispetto comunque della funzionalità generale del Piano.

Art. DdP 6 - INTERVENTI AMMESSI

In allegato alle presenti norme sono riportate le schede degli Ambiti di trasformazione che, oltre a definirli graficamente ne individuano la potenzialità edificatoria, la destinazione prevalente e i criteri attuativi.

La potenzialità edificatoria deducibile dalle schede è riconducibile ai seguenti distinti parametri:

- St o Ut: che rappresenta il valore di base attuabile nel comparto;
- Possibili incrementi dovuti al trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti e/o all'impegno per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti per l'attuazione delle previsioni d'ambito;
- Possibili incrementi dovuti al conseguimento di standard qualitativi degli interventi.

La potenzialità edificatoria massima ammessa nell'ambito di trasformazione o nei sub-ambiti di attuazione è quindi determinata dalla somma dei tre precedenti parametri.

E' facoltà del Comune subordinare l'attuazione delle previsioni d'ambito al raggiungimento di un indice minimo di edificabilità comprensivo di una quota parte degli incrementi previsti per il trasferimento di diritti edificatori derivanti da meccanismi compensativi.

La superficie fondiaria (Sf), la superficie coperta (Sc), l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), l'indice di densità fondiaria (If), il rapporto di copertura (Rc), ed altri parametri quali la superficie di cessione, densità arborea e la superficie drenante, quando non riportati, saranno definiti direttamente in sede di pianificazione attuativa, fermo restando il rispetto dei seguenti valori minimi:

a) Ambiti prevalentemente residenziali:

$Sc \leq 1/4$ di Sf

$Sd \geq 40\%$ di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf

b) Ambiti prevalentemente produttivi

$Sc \leq 50\%$ di Sf

$Sd \geq 20\%$ di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf

c) Ambiti prevalentemente commerciali/terziari

$Sc \leq 40\%$ di Sf

$Sd \geq 30\%$ di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf
d) Ambiti prevalentemente turistico-ricettivi
Sc ≤ 15% di Sf
Sd ≥ 60% di Sf
A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf

Art. DdP 7 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE/NON AMMESSE

Per la definizione e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso si applica quanto previsto al precedente [Art. 7](#)

Ferma restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme (All.to A), negli ambiti di trasformazione individuati dal DdP si considerano non ammesse le seguenti funzioni:

a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Destinazioni d'uso non ammesse

Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1b e B1c (limitatamente al settore alimentare) B1d-B1e-B1f-B1g-B5

Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Categoria D (attività artigianali di servizio) : limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al [Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie](#)

Le destinazioni terziarie/direzionali sono ammesse in misura non superiore al 30% della Slp prevista.

b) Ambiti a prevalente destinazione produttiva

Destinazioni d'uso non ammesse

Attività inserite nell'elenco di cui al [Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie](#)

c) Ambiti a prevalente destinazione commerciale-terziaria

Destinazioni d'uso non ammesse

(Non risultano individuati ambiti a destinazione commerciale-terziaria dal presente DdP)

d) Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva

Destinazioni d'uso non ammesse

(Non risultano individuati ambiti a destinazione turistico-ricettiva dal presente DdP)

Art. DdP 8 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL DDP

Le previsioni del DdP relative agli Ambiti di trasformazione si attuano mediante Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PL) o Permessi di costruire convenzionati (PCC). Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o a DIA secondo le disposizioni di legge.

I piani attuativi potranno interessare l'intero Ambito di trasformazione o anche parti funzionali degli stessi, nel rispetto delle previsioni e dei criteri insediativi previsti nelle schede d'ambito.

Art. DdP 9 - PIANI DI COORDINAMENTO

Qualora l'estensione degli ambiti di trasformazione, la complessità delle scelte in gioco, la necessità di raggiungere determinati obiettivi, lo richieda, il Comune potrà predisporre uno specifico "Piano di coordinamento" preliminarmente all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, e previa semplice approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Il Piano di coordinamento dovrà individuare:

- a) il perimetro dei sub-ambiti, corrispondente alle unità urbanistiche minime di intervento;
- b) l'assetto viario
- c) le aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico coerentemente con le disposizioni del PdS

Art. DdP10 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Per quanto non contemplato nelle presenti norme si rinvia alla normativa statale, regionale e, per quanto non in contrasto con queste, alle norme del PdS e del PdR

SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE ATTUATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione dovranno prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni indotte dagli stessi, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni in cui si collocano, che la loro capacità di porsi in composizione con il contesto.

Il rapporto progetto-contesto dovrà valutare:

- l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;
- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto;
- utilizzo sulle coperture di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATR 1		
Ubicazione	Tra Via Carducci e Via Gramegna	
Destinazione prevalente	Residenziale	
PARAMETRI DIMENSIONALI		
Superficie territoriale	Mq.	14.771
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq.	0,50
Edificabilità prevista - V	Mc.	7.385,50
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5, L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max.	5%
CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE		
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		Privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso come da planimetria - verde per completare l'interramento della linea elettrica - realizzazione di rotatoria urbana in compartecipazione con ATR2 - puntuali	(Vedi ATR 2)	Interramento completo della linea elettrica, a media tensione esistente, in area pubblica, a carico del soggetto attuativo.
Indirizzi da recepire nei PUA: - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
Meccanismi perequativi e/o compensativi : - verde di compensazione per ridefinizione del margine urbano - alberature di mitigazione su verde di compensazione		si
Note: - capacità insediativa teorica esclusi gli incrementi	Abitanti	49

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATR 2		
Ubicazione	Via Carducci angolo Via XXV Aprile	
Destinazione prevalente	Residenziale	
PARAMETRI DIMENSIONALI		
Superficie territoriale	Mq	13.241
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc./mq	0,50
Edificabilità prevista - V	Mc	6.620,50
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5, L.R. 12/05, connessa a: trasferimento di diritti da altri ambiti	Max	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max	5%
CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE		
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - verde attrezzato per fascia rispetto pozzi acquedottistici - realizzazione di rotatoria urbana in compartecipazione con ATR1 - viabilità di accesso come da planimetria. - puntuali	(vedi ATR 1)	Interramento completo della linea elettrica, a media tensione esistente, in area pubblica, a carico del soggetto attuativo.
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
- Meccanismi perequativi e/o compensativi : - verde di mitigazione angolo verso pozzo acquedottistico - area attrezzata per “casa dell'acqua”		si
Note: capacità insediativa teorica esclusi gli incrementi	Abitanti	44

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATR 3		
Ubicazione	Via Vallecoppa ang. Str. per Castelfelice, in adiacenza al P.L. della Via Sgarbina	
Destinazione prevalente	Residenziale	
PARAMETRI DIMENSIONALI		
Superficie territoriale	Mq.	12.878
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc./mq.	0,50
Edificabilità prevista - V	Mc.	6.439,0
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5, L.R. 12/05 - connessa a:		
- trasferimento di diritti da altri ambiti	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max.	5%
CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE		
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: • Piano di Lottizzazione • Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		Privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - verde secondo la dotazione minima - viabilità di accesso da Via Castelfelice		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
Meccanismi perequativi e/o compensativi : - verde di mitigazione lungo la strada Valle Coppa		si
Note: capacità insediativa teorica esclusi gli incrementi	Abitanti	43

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATP 1		
Ubicazione	Via Norfalini di fronte alla zona artigianale esistente	
Destinazione prevalente	Artigianale e piccolo industriale	
PARAMETRI DIMENSIONALI		
Superficie territoriale	Mq.	21.354
Indice di edificabilità territoriale – UT	Mq./mq.	0,30
Edificabilità prevista - SU	Mq.	6.406
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard Qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max.	5%
CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE		
Impostazione tipo/morfologica: - capannoni singoli o accorpati - finiture secondo le prescrizioni paesaggistiche - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	9,00
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		Privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: m) parcheggio pubblico n) verde o) viabilità di accesso come da planimetria		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
Meccanismi perequativi e/o compensativi: - piantumazioni d'alto fusto perimetrali con raddoppio sul lato sud		si
Note: L'ambito ATP 1 non potrà avere accesso diretto sulla SP203, ma dovrà servirsi della prospiciente viabilità esistente.		

TITOLO III
ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Capo I - INQUADRAMENTO

Articolo PR 1- NATURA ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti [dell'art.10bis della LR 11 marzo 2005 n.12](#).

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'[articolo 57 comma 1 lettera b\)](#);
- e) può individuare:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il territorio comunale, con esclusione degli Ambiti di Trasformazione regolamentati dal Documento di Piano, individua i perimetri che delimitano il tessuto urbano consolidato e la suddivisione in aree omogenee per le quali l'attuazione del PGT viene programmata con le presenti norme.

Capo II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Articolo PR 2- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (ZONA A1)

Il Nucleo di antica formazione è ricompreso nell'ambito del tessuto urbano consolidato ed è regolamentato dal PdR in ragione degli obiettivi di tutela contenuti nel DdP e secondo quanto previsto dalla [LR 12/2005 – Art. 10 comma 2 e 3](#).

Il Nucleo di antica formazione è considerato Zona di Recupero ai sensi dell'[art.27](#) della [Legge 5/8/1978 n.457](#).

Nell'ambito del Nucleo di antica formazione vengono individuate le seguenti utilizzazioni del territorio:

- 1) zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- 2) aree destinate a strade e piazze;
- 3) zone prevalentemente residenziali soggette ad intervento diretto;
- 4) zone prevalentemente residenziali soggette a Piano di Recupero;

1) Zone per Attrezzature Pubbliche

Sono destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

2) Aree destinate a strade e piazze

Tali aree sono destinate al traffico dei pedoni e dei veicoli ed il loro utilizzo, compresa la sosta, è regolamentato dalle apposite disposizioni di polizia urbana.

Gli spazi indicati nelle tavole di P.d.R. sono comprensivi dei marciapiedi, mentre, i percorsi pedonali e ciclabili sono generalmente individuati con simbologia convenzionale, essendo rinviato alla progettazione esecutiva il puntuale dimensionamento e tracciato.

3) Zone prevalentemente residenziali

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) autorimesse di uso pubblico
- g) locali accessori e attrezzature tecnologiche riguardanti le destinazioni sopra riportate
- h) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza)
- i) commercio al dettaglio (VIC - esercizi di vicinato ; MS1 - media struttura di vendita 1)
- j) uffici privati, studi professionali
- k) attività agricole già insediate (con esclusione degli allevamenti produttivi e delle attività insalubri, moleste o comunque incompatibili con la residenza).

Le destinazioni ed attività compatibili con il Nucleo Antico possono interessare fabbricati esistenti e di progetto, nel rispetto delle norme puntuali sugli edifici.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta dalle presenti norme e dal Piano dei Servizi

Art.PR2.1) MODALITA' DI INTERVENTO RIGUARDANTI EDIFICI ED OPERE

Il grado e le caratteristiche degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche delle tavole del P.G.T. inerenti le "Modalità di Intervento" e alle prescrizioni delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi nell'ambito del Nucleo Antico si attuano, nel rispetto delle Unità Minime di Intervento, mediante :

- a) Permesso di costruire o altro atto abilitante gli interventi edilizi diretti;
- b) mediante Piano di recupero ai sensi del [titolo IV della Legge n.457 del 1978](#);

L'Unità Minima di Intervento è la dimensione minima cui devono riferirsi gli interventi relativi al Nucleo Antico e, in relazione al tipo di intervento, le modalità da adottarsi sono le seguenti :

1) Gli Interventi di Manutenzione Ordinaria e di Manutenzione Straordinaria non sono vincolati dall'Unità Minima di Intervento;

2) Per gli altri interventi soggetti a semplice permesso di costruire, l'Unità Minima di Intervento è costituita dall'insieme delle proprietà catastali adiacenti incluse in una medesima modalità di intervento ed appartenenti alla medesima ditta intestataria alla data di adozione del presente strumento urbanistico;

3) Per i Piani di recupero già individuati graficamente, l'unità minima di intervento è quella perimetrata nella tavola delle modalità di Intervento;

4) I Piani di recupero dovranno essere estesi almeno ad una unità urbanistica corrispondente alla definizione di cui al precedente punto 2.

Nel caso in cui l'Unità Minima di Intervento, così come sopra formulata, non garantisca una soluzione urbanistica e/o architettonica formalmente corretta, la stessa, su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale può essere ridefinita in ampliamento.

Modalità di presentazione dei progetti edilizi nel Nucleo Antico

La documentazione da allegarsi alle richieste per dar luogo ad interventi su edifici esistenti nel Nucleo Antico, ad integrazione degli elaborati di progetto consistenti in tavole grafiche in opportuna scala di rappresentazione e relazione tecnica sui materiali e sulle tecniche costruttive, dovrà ricomprendere:

- il rilievo quotato dello stato di fatto descrittivo delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc)

- una documentazione fotografica appropriata, che rappresenti in più punti di vista il manufatto, i suoi particolari costruttivi e decorativi e l'intorno significativo.

Gli elaborati a documentazione dello stato di fatto e di progetto, da prodursi in opportuna scala di rappresentazione, dovranno inoltre essere estesi alle eventuali opere di recinzione e agli spazi esterni e relative sistemazioni.

Art.PR2.2) PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE SUGLI INTERVENTI

Nel Nucleo Antico valgono per tutti gli interventi le seguenti prescrizioni generali, tese ad un rispetto delle forme e delle tipologie locali e con l'obiettivo della riqualificazione ed il recupero della omogeneità del tessuto urbano :

1) Nuove costruzioni :

Tranne i casi in cui non viene esplicitamente prevista dalle presenti norme, è vietata ogni nuova costruzione anche a titolo precario.

2) Aperture nelle facciate :

E' consentito, con la sola esclusione dei casi diversamente disciplinati dalle norme specifiche, variare il disegno e le dimensioni delle aperture esistenti ed inserirne di nuove, nel rispetto di una adeguata risoluzione formale dell'intera facciata ed in relazione alla tipologia del manufatto.

E' fatto obbligo inoltre della conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici significativi posti in evidenza o rinvenuti nel corso dei lavori.

3) Superfettazioni :

E' fatto obbligo di eliminare tutte le superfettazioni quali parti aggettanti chiuse, elementi atipici, tettoie, tamponamenti di logge, di balconi, di terrazze e porticati.

4) Passaggi :

E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza e suddividere con recinzioni i cortili comuni.

5) Recinzioni :

Le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente in muratura piena, intonacata o a vista in mattoni e/o pietra, e/o in ferro verniciato.

E' vietato l'uso di recinzioni in blocchi o elementi prefabbricati di cemento.

6) Parchi, giardini, orti e cortili :

Devono essere mantenute e sistemate le aree inedificate attualmente destinate a parco, giardino e orto, con la facoltà di trasformare gli orti in parchi o giardini mediante un adeguato progetto di piantumazione.

Le essenze delle nuove alberature e degli arbusti dovranno essere di norma scelte fra quelle tipiche della zona.

L'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato, tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di essenze malate, pertanto, i progetti dovranno essere definiti nel rispetto della vegetazione presente.

7) Aree scoperte di risulta :

Le superfici che a seguito di demolizioni di edifici esistenti si renderanno libere, dovranno essere sistemate a verde o pavimentate secondo i criteri e le modalità di cui al successivo punto.

8) Tecnologie e materiali prescritti negli interventi di recupero edilizio :

L'involucro esterno degli edifici negli interventi sul patrimonio edilizio storico esistente deve essere realizzato con materiali della tradizione costruttiva locale, tranne che nei casi in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi.

Pertanto, negli interventi di recupero edilizio, con la sola eccezione degli interventi di Manutenzione Ordinaria, si devono prevedere :

- per il manto di copertura l'uso del tradizionale coppo in laterizio, e, per particolari tipologie o soluzioni architettoniche, l'eventuale impiego di materiali alternativi quale il rame in lastre. I comignoli devono essere realizzati secondo le forme in uso nella tradizione costruttiva locale, con finitura esterna debitamente intonacata o in mattoni pieni a vista. Le gronde devono essere previste con travetti di legno mordenzato in tinta scura con sovrastante assito, con canali e pluviali tondi in rame o lamiera verniciata. Nel caso di cornicioni è da prevedersi l'uso di tradizionali sagome finite ad intonaco o, in casi particolari, il mattone a vista o lastre di pietra.
- per le finiture esterne delle murature, di norma deve essere realizzato l'intonaco di tipo civile tingeggiato nelle tinte indicate tra il campionario depositato presso l'Ufficio Tecnico comunale. Per tipologie particolari, a giudizio della Commissione Edilizia, è permesso l'uso dell'intonaco rustico di calce grigia, o la muratura di mattoni pieni. E' fatto divieto di utilizzare intonaci plastici, pietre levigate e rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.
- per i davanzali e le soglie devono essere utilizzate di norma pietre di tradizionale uso locale (beole, arenarie e simili), non lucide e lavorate con adeguati spessori. Per tipologie particolari è permesso, sentito il parere della Commissione Edilizia, l'uso di pietre e graniti di origine lombarda o piemontese, con lavorazioni martellate o simili. Può essere inoltre previsto, sempre in relazione a specifiche tipologie, la realizzazione di davanzali e soglie in cotto nei suoi formati tradizionali. Le pavimentazioni esterne dei cortili e quelle dei percorsi pedonali coperti di uso pubblico dovranno essere realizzate esclusivamente in pietra, sotto forma di lastre squadrate, cubetti o ciottoli o in cotto (pianelle e ammattonato).
- per le finestre e porte finestre è prescritto l'uso di serramenti in legno, con imposte del tipo a persiana o ad anta piena. I portoncini su esterno devono essere realizzati con uno o più battenti ciechi in legno, con adeguato disegno. Le essenze impiegate per la realizzazione di serramenti ed imposte devono essere verniciate o mordenzate di colore scuro. I serramenti dei negozi al piano terreno e dei locali accessori seminterrati possono essere realizzati, oltre che in legno, anche in ferro o in profili lisci di alluminio verniciato a polvere o anodizzato nella sola gamma del brunito. Le porte delle autorimesse, se realizzate in ferro, devono essere verniciate, di norma, della stessa tinta della facciata.

- sono vietate le insegne a bandiera luminose ed è fatto obbligo di conservare quelle esistenti se pregevoli.

Per i nuovi interventi ammessi nella zona, valgono le prescrizioni relative alle tecnologie e materiali da adottare negli interventi di recupero edilizio.

L'Ufficio Tecnico, al riguardo, potrà richiedere la preventiva campionatura dei materiali e un'adeguata documentazione cartografica (fotomontaggio, verifica delle condizioni al contorno ecc.) per i necessari approfondimenti dell'istruttoria.

9) Distanze tra edifici, dell'edificio dai confini e dell'edificio dalle strade:

- negli interventi di risanamento valgono le distanze esistenti;
- nei Piani di Recupero le distanze vengono fissate dal piano di recupero, nel rispetto delle distanze minime prescritte [all'art.9, comma primo, numero 1, del D.M. 2/4/1968 n.1444.](#)

10) Autorimesse private ed altri locali accessori:

devono essere realizzate nel corpo degli edifici esistenti o nel sottosuolo, nel rispetto tipologico e formale delle preesistenze edilizie.

Gli accessi carrai, salvo la dimostrata impossibilità, devono essere ubicati sui lati dei fabbricati non prospicienti gli spazi pubblici.

Le rampe di raccordo ai livelli di piano interrati, di massima, non potranno immettersi direttamente sulle pubbliche strade ma dovranno raccordarsi con le medesime mediante un tratto piano di almeno m.3 escluso l'eventuale marciapiede.

Art.PR2.3) PRESCRIZIONI EDILIZIE PUNTUALI

Le prescrizioni edilizie puntuali sono valide per gli edifici individuati sulle tavole delle modalità di intervento, ai quali sono espressamente riferite. Esse possono riguardare :

- 1) L'obbligo di aprire o ripristinare passaggi o percorsi pedonali di uso pubblico, la cui realizzazione e gestione saranno regolamentate da apposita convenzione. I tracciati e la larghezza del percorso possono essere definiti con precisione in sede di progettazione edilizia, nel rispetto del vincolo previsto dalle tavole di piano in merito al soddisfacimento del collegamento.
- 2) Obbligo del mantenimento della facciata esistente: questa norma puntuale interessa edifici le cui facciate presentano motivi di salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e formali della fronte. Eventuali anomalie determinatesi nelle aperture o nelle decorazioni devono essere corrette, ripristinando l'originaria concezione della facciata.

Art.PR2.4) AREE ED INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

Sono assoggettati a Piano di Recupero gli edifici e le aree perimetrate con apposita simbologia nelle tavole del Piano delle Regole.

Tali aree presentano una complessità di problemi che richiedono ulteriori approfondimenti e soluzioni urbanistiche ed architettoniche di carattere unitario.

Gli interventi edilizi vengono pertanto subordinati alla stesura di un Piano di Recupero esteso all'intera area perimetrata, da approvarsi ai sensi [dell'art.28 della Legge 457 del 5/8/1978](#) e successive modifiche integrazioni.

I Piani di Recupero dovranno definire gli interventi edilizi in conformità allo specifico Allegato delle N.T.A. del P.G.T. concernente "Prescrizioni per i Piani di Recupero" ; in assenza del Piano di Recupero vengono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a)b)c)d) [dell'art.27 della L.R. 12/05](#) e successive modifiche e integrazioni che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse e non prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici.

Sono inoltre comunque consentite le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro che non comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle

caratteristiche architettoniche e modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici nonché le opere di adeguamento igienico e tecnologico.

All'interno del perimetro delle zone classificate di recupero ai sensi [dell'art.27 della Legge 4/8/1978 n.457](#), inoltre, su iniziativa dei soggetti attuatori previsti [dall'art.28 della Legge 5/8/1978, n.457](#), tutti gli immobili e complessi edilizi possono diventare oggetto di Piani di Recupero.

In particolare l'obbligo di Piano di Recupero sussiste in tutti i casi in cui, compatibilmente con quanto ammesso dalle Modalità di Intervento del Nucleo Antico, si intenda procedere alla demolizione degli edifici e alla loro ricostruzione.

Articolo PR 3- NUCLEI RURALI E CASCINE DI INTERESSE STORICO- AMBIENTALE (ZONA A2)

I Nuclei Rurali e le Cascine di interesse storico-ambientale, sono individuati dalle tavole di piano esternamente al capoluogo ed alla frazione di Genestrello, presentano destinazione prevalente residenziale e agricola e sono considerate Zone di Recupero ai sensi [dell'art.27 della Legge 5/8/1978 n.457](#).

In questi ambiti è prevista la salvaguardia dei valori storici ed ambientali degli edifici esistenti, la cui destinazione è agricola o misto residenziale e agricola.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni edificatorie si attuano nei modi seguenti :

- 1) mediante intervento edilizio diretto nei casi di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro che non comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici nonché per le opere di adeguamento igienico e tecnologico.
- 2) mediante Piano di Recupero esteso all'intero perimetro di zona negli altri casi

DESTINAZIONI AMMESSE :

Sono ammesse le destinazioni residenziali, quelle agricole e le attività compatibili con la residenza.

CRITERI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE :

Negli interventi edilizi, per l'involucro esterno degli edifici è obbligatorio l'uso dei materiali della tradizione locale previsti dalle presenti norme, tranne i casi in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi.

Articolo PR 4- TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESTERNI AL NUCLEO ANTICO

Art.PR4.1) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO AI MARGINI DEL CENTRO STORICO

E' un tessuto edilizio posto in continuità con il perimetro del Nucleo Antico che presenta valenze di carattere ambientale pur senza evidenziare fabbricati di particolare pregio architettonico. Per questi ambiti, a prevalente destinazione d'uso residenziale, caratterizzati da tipologie edilizie

simili per certi aspetti agli edifici del nucleo antico, ma improntati ad una maggior libertà compositiva e a stili diversificati anche per la presenza di edifici isolati, si persegue l'obiettivo della riorganizzazione volumetrica e funzionale nel rispetto di un corretto inserimento tipologico e morfologico nel contesto del tessuto storico nel quale sono collocati.
E' considerata zona di Recupero ai sensi [dell'art.27 della Legge 5/8/1978 n.457](#).

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni edificatorie si attuano con le seguenti modalità :

- 1) mediante intervento edilizio diretto, anche convenzionato;
- 2) mediante Piano di Recupero ai sensi [dell'art.27 e successivi della Legge n.457/78](#).

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED INDICI DI ZONA

- If = pari all'esistente per interventi di MO, MS, RR, RS, RT. Per nuove costruzioni NC e ampliamenti CT e RU, If = 2 mc/mq;
- Rc = l'esistente detratte le sovrastrutture di epoca recente per gli interventi conservativi e per gli interventi di sostituzione nei tipi a schiera;
Max 40% per ampliamenti e nuove costruzioni NC, demolizioni con ricostruzione degli edifici di tipo isolato.
- H = se non altrimenti e puntualmente normata, pari a quella esistente per gli edifici prospicienti la pubblica via;
pari a quella esistente negli edifici adiacenti e comunque non superiore a m.8 per i corpi interni;
- Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
- Df = l'esistente limitatamente ai tipi in linea ove ciò risponda all'esigenza di non alterare la continuità della cortina stradale.
10,00 m per il tipo della casa isolata;
- Dc = l'esistente limitatamente ai tipi in linea ove ciò risponda all'esigenza di non alterare la continuità della cortina stradale.
Minimo di 5,00 m oppure a confine per gli edifici isolati e, per gli edifici in linea, quando non ricorra l'esigenza di non alterare la continuità della cortina stradale;

Per i Piani di Recupero puntualmente individuati nelle tavole grafiche dello strumento urbanistico generale, valgono le prescrizioni, i parametri e gli indici ad essi riferiti e riportati dalle apposite tabelle allegate alle N.T.A.

MODALITA' DI INTERVENTO

Nel rispetto dei relativi parametri ed indici sono ammesse le seguenti modalità di intervento: MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione), NC (nuova costruzione), DR (demolizione con ricostruzione).

Per gli edifici esistenti o di nuova costruzione in fregio alla viabilità pubblica sono ammessi interventi con l'uso dei materiali tradizionali prescritti per il Nucleo Antico.
In questi ambiti vanno inoltre rigorosamente rispettate le eventuali prescrizioni edilizie puntuali quando individuate sulle tavole delle modalità di intervento.

I locali accessori potranno essere edificati fine a se stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali oppure di nuove costruzioni i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione di standards in conformità alle presenti N.T.A. e prescritta dal Piano dei Servizi

Art.PR4.2) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'

Sono ambiti edificati a prevalente destinazione d'uso residenziale, per i quali si persegue l'obiettivo della conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano con le seguenti modalità :

- 1) mediante intervento edilizio diretto, anche convenzionato, ai sensi del precedente [art.17](#);
- 2) mediante Piano di Recupero ai sensi dell'[art.27 e successivi della Legge n.457/78](#). Le Zone di Recupero coincidono con i Piani di Recupero individuati nelle tavole del P.G.T.
- 3) mediante Piano Attuativo per interventi con destinazione commerciale riguardante medie strutture di vendita

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

- I_f = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT e RU (da attuarsi questa con Piano di Recupero)
Per nuove costruzioni NC ed ampliamenti CT, $I_f = 1,5$ mc/mq
- $R_c = 50\%$
- $H = 9,00$ m
- D_s = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
- $D_f = 10,00$ m
- D_c = minimo di 5,00 m oppure a confine.
- $SP_p = 1$ mq/10 mc
- SV_p = superficie minima 1/4 della S_f , con un albero ogni 40 mq di SV_p

MODALITA' DI INTERVENTO

Nel rispetto dei relativi parametri ed indici sono ammesse le seguenti modalità di intervento: MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento

conservativo), RT (ristrutturazione), NC (nuova costruzione), DR (demolizione con ricostruzione).

I locali accessori potranno essere edificati fine a se stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali, oppure di nuove costruzioni i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione di standards in conformità alle presenti N.T.A. e prescritta dal Piano dei Servizi.

Art.PR4.3) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'

Sono ambiti edificati a prevalente destinazione d'uso residenziale, per i quali si persegue l'obiettivo della riorganizzazione e completamento dei volumi esistenti.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni edificatorie si attuano con le seguenti modalità :

- 1) mediante intervento edilizio diretto, anche convenzionato, ai sensi del precedente [art.17](#);
- 2) mediante Piano di Recupero ai sensi [dell'art.27 e successivi della Legge n.457/78](#). Le Zone di Recupero coincidono con i Piani di Recupero individuati nelle tavole di P.G.T.
- 3) mediante pianificazione attuativa per interventi con destinazione commerciale riguardante medie strutture di vendita

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

- I_f = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT, e RU (da attuarsi questa con Piano di Recupero)
Per nuove costruzioni NC, ampliamenti CT e demolizioni con ricostruzione $I_f = 1,25 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 40\%$
- $H = 7,50 \text{ m}$
- D_s = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- D_c = minimo di 5,00 m oppure a confine.
- $SP_p = 1 \text{ mq/ } 10 \text{ mc}$
- SV_p = superficie minima pari 1/4 della S_f , con un albero ogni 40mq di SV_p

MODALITA' DI INTERVENTO

Nel rispetto dei relativi parametri ed indici sono ammesse le seguenti modalità di intervento: MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione), NC (nuova costruzione), DR (demolizione

con ricostruzione).

I locali accessori potranno essere edificati fine a se stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali, oppure di nuove costruzioni i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione di standards in conformità alle presenti N.T.A. e prescritta dal Piano dei Servizi.

Art.PR4.4) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

Sono ambiti edificati a prevalente destinazione d'uso residenziale, sui quali insistono nuclei edilizi sparsi, spesso conseguenti alle trasformazioni della destinazione da rurale a civile verificatesi nei trascorsi decenni e per i quali si persegue l'obiettivo di modesti completamenti edilizi e la dotazione dei servizi e delle infrastrutture primarie ove mancanti.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni edificatorie si attuano con le seguenti modalità :

- 1) mediante intervento edilizio diretto, anche convenzionato, ai sensi del precedente [art.17](#);
- 2) mediante Piano di Recupero all'interno delle Zone di Recupero da individuarsi nelle tavole del P.G.T. ai sensi [dell'art.27 e successivi della Legge n.457/78](#);
- 3) mediante Pianificazione Attuativa per interventi con destinazione commerciale riguardante medie strutture di vendita

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

- I_f = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT, e RU (da attuarsi questa con Piano di Recupero)
Per nuove costruzioni NC, ampliamenti CT e demolizioni con ricostruzione $I_f = 1,00$ mc/mq
- $R_c = 40\%$
- $H = 7,50$ m
- D_s = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
- $D_f = 10,00$ m
- D_c = minimo di 5,00 m oppure a confine.
- $SP_p = 1$ mq/ 10 mc
- SV_p = superficie minima pari 1/4 della S_f , con un albero ogni 40mq di SV_p

MODALITA' DI INTERVENTO

Nel rispetto dei relativi parametri ed indici sono ammesse le seguenti modalità di intervento: MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (

risanamento conservativo), RT (ristrutturazione), NC (nuova costruzione), DR (demolizione con ricostruzione).

I locali accessori potranno essere edificati fine a se stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali, oppure di nuove costruzioni i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione di standards in conformità alle presenti N.T.A. e prescritta dal Piano dei Servizi.

Art.PR4.5) TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO RADO

Sono insediamenti radi a prevalente destinazione d'uso residenziale, concernenti nuclei edilizi sparsi, spesso conseguenti alle trasformazioni della destinazione da rurale a civile verificatesi nei trascorsi decenni.

Per queste zone si persegue l'obiettivo di modesti completamenti edilizi e la dotazione dei servizi e delle infrastrutture primarie ove mancanti.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni edificatorie si attuano con le seguenti modalità :

- 1) mediante intervento edilizio diretto, anche convenzionato, ai sensi del precedente [art.17](#);
- 2) mediante Piano di Recupero ai sensi [dell'art.27 e successivi della Legge n.457/78](#). Le Zone di Recupero coincidono con i Piani di Recupero individuati nelle tavole di P.R.G.
- 3) mediante Pianificazione Attuativa per interventi con destinazione commerciale riguardante medie strutture di vendita

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

- I_f = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT, e RU (da attuarsi questa con Piano di Recupero) Per ampliamenti e nuove costruzioni NC e demolizioni con ricostruzione $I_f = 0,8$ mc/mq
- $R_c = 40\%$
- $H = 7,50$ m
- D_s = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o a 5 m
- $D_f = 10,00$ m
- D_c = minimo di 5,00 m oppure a confine.
- $S_{Pp} = 1$ mq/ 10 mc
- S_{Vp} = superficie minima pari 1/4 della S_f , con un albero ogni 40mq di S_{Vp}

MODALITA' DI INTERVENTO

Le previsioni edificatorie si attuano con le seguenti modalità : MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione), NC (nuova costruzione), DR (demolizione con ricostruzione).

I locali accessori potranno essere edificati fine a se stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali, oppure di nuove costruzioni i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione di standards in conformità alle presenti N.T.A. e prescritta dal Piano dei Servizi.

Articolo PR 5 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPATTAZIONE E RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO

Si tratta di aree prevalentemente inedificate poste ai margini dell'abitato e destinate alla realizzazione di nuovi edifici con prevalente funzione residenziale unitamente alle necessarie opere di urbanizzazione primaria e agli standard urbanistici.

Art.PR5.1) AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A MEDIA DENSITA'

Riguardano aree limitrofe al capoluogo che presentano collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato, fatti salvi i casi di applicazione [dell'art.17](#).

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

- $I_t = 1$ mc/mq
- $I_f = 1,5$ mc/mq
- $I_{vm} = 1,75$ mc/mq con il concorso di Aree di Pertinenza Indiretta
- $H = 10,00$ ml
- $L_m =$ mq 300 per tipologie a schiera
mq 500 per altre tipologie
- $D_s =$ distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo :
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade, ovvero lungo la fascia di rispetto stradale, ovvero 5m.
- $D_f =$ distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo 10,00 m
- $D_c =$ distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo minimo di 5,00 m

- oppure a confine.
- $SPp = 1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$
- $SVp =$ superficie minima pari a $1/4$ della Sf , con un albero ogni $\text{mq} 40$ di SVp .
- Rc (rapporto di copertura), Ds , Dc e Df (distanze interne) saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo.

MODALITA' DI INTERVENTO

Le previsioni edificatorie si attuano con le seguenti modalità : NC.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà confermare le aree per spazi pubblici o attività collettive che siano già individuate dal Piano dei Servizi.

E' ammessa la monetizzazione di tutte le aree a standard urbanistico eccedenti quelle di cui al precedente comma, con un minimo di spazi da destinare a verde e a parcheggio, nella misura rispettivamente di $6,00 \text{ mq}/150 \text{ mc}$ e di $3,00 \text{ mq}/150 \text{ mc}$ di costruzione in progetto.

Gli incrementi volumetrici ottenuti dal trasferimento da aree di Pertinenza Indiretta (APi) puntualmente individuate dal PGT (volumi assegnati ad aree da destinare ad attrezzature comunali), non sono da computare ai fini del calcolo degli standards pertinenti al Piano Attuativo in quanto già concorrono al dimensionamento complessivo degli standard urbanistici.

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta dalle normative vigenti in materia e dal Piano dei Servizi.

Art.PR5.2) AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A BASSA DENSITA'

Si tratta di aree prevalentemente inedificate poste ai margini di frazioni o insediamenti periferici, che presentano collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato, fatti salvi i casi di applicazione [dell'art.17](#).

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

- $It = 0,8 \text{ mc/mq}$
- $If = 1,2 \text{ mc/mq}$
- $Ivm = 1,5 \text{ mc/mq}$ con il concorso di Aree di Pertinenza Indiretta
- $H = 7,50 \text{ m}$
- $Lm = \text{mq} 300$ per tipologie a schiera
 $\text{mq} 500$ per altre tipologie
- $Ds =$ distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo :
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade, ovvero lungo la fascia di rispetto stradale, ovvero 5m .
- $Df =$ distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo : $10,00 \text{ m}$
- $Dc =$ distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo minimo di $5,00 \text{ m}$ oppure a confine.

- SPp = 1 mq / 10 mc
- SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni mq 40 di SVp.
- Rc (rapporto di copertura), Ds, Dc e Df (distanze interne) saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo.

MODALITA' DI INTERVENTO

Le previsioni edificatorie si attuano con le seguenti modalità : NC.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà confermare le aree per spazi pubblici o attività collettive che siano già individuate dal Piano dei Servizi.

E' ammessa la monetizzazione di tutte le aree a standard urbanistico eccedenti quelle di cui al precedente comma, con un minimo di spazi da destinare a verde e a parcheggio, nella misura rispettivamente di 6,00 mq/150 mc e di 3,00 mq/150 mc di costruzione in progetto.

Gli incrementi volumetrici ottenuti dal trasferimento da aree di Pertinenza Indiretta (APi) puntualmente individuate dal PGT (volumi assegnati ad aree da destinare ad attrezzature comunali), non sono da computare ai fini del calcolo degli standards pertinenti al Piano Attuativo in quanto già concorrono al dimensionamento complessivo degli standard urbanistici.

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta dalle normative vigenti in materia e dal Piano dei Servizi.

Articolo PR 6 - AREE INTERESSATE DA STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

Sono aree su cui insistono piani urbanistici attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del presente strumento urbanistico generale.

Esse comprendono :

- ZONA PL* - Piani di Lottizzazione vigenti
- ZONA PR* - Piani di recupero vigenti

Gli interventi in tali ambiti sono regolamentati dagli strumenti attuativi adottati e/o approvati, per i quali resta tuttavia l'obbligo di adeguarsi a diverse nuove eventuali previsioni conseguenti all'adozione del P.G.T. qualora vengano richieste, per detti strumenti attuativi, successive varianti o modifiche sostanziali.

Per i lotti residui di Piani di Lottizzazione prevalentemente completati e risultanti individuati da apposita simbologia nelle tavole grafiche, si prevede la possibilità di una attuazione successiva a condizione che gli interventi edilizi si uniformino alle previsioni dell'originario piano urbanistico approvato e convenzionato.

Articolo PR 7 - AMBITI PRODUTTIVI

Art.PR7.1) AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono aree sulle quali insistono attività artigianali o industriali, la cui destinazione d'uso principale, con riferimento all'art.7 delle presenti norme, è la Categoria F : Attività produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, anche convenzionato, ai sensi del precedente [art.17](#).

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'[art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2
- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1e-B1f-B1g-B3
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3 (ad eccezione degli insediamenti esistenti)-G4-G5

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La SLP residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva avente superficie fino a 1000 mq e 350 mq per ogni unità produttiva di dimensione superiore a 1000 mq.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

- $U_f = 0,60$ mq/mq di Sf
- $R_c = 50\%$ di Sf
- H = m 9 per gli edifici esclusi volumi tecnici, per i quali deve essere attentamente valutata in via preventiva la compatibilità ambientale nel rispetto del paesaggio.
- $L_m = 800$ mq
- $D_c = H/2$ con un minimo di 5,00 m
- D_s = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di 5,00 m
- $D_f = H$ con un minimo di 10,00 m
- $SP_p = 1,00$ mq per ogni 10 mc di costruzione ovvero 1,00 mq per ogni 3,3 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP)
- $SV_p =$ superficie minima pari a 1/4 della Sf, con piante di alto fusto ogni 40 mq di SV_p .

MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento all'[art.17](#) delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di zona sono ammesse tutte le modalità di intervento.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora le nuove costruzioni appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo della messa a dimora di essenze d'alto fusto a cortina lungo il perimetro dell'area.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta dalle normative vigenti in materia e dal Piano dei Servizi.

Art.PR7.2) AREE PRODUTTIVE DI CONSOLIDAMENTO E POTENZIAMENTO

Sono aree già individuate dal PRG volte al consolidamento e potenziamento del sistema produttivo artigianale e/o industriale, la cui destinazione d'uso principale, con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, è la Categoria F : Attività produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione o Piano per gli Insediamenti Produttivi.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'[art.7](#) delle presenti norme le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono :

- Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2
- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1e-B1f-B1g-B3
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La SLP residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva avente superficie fino a 1000 mq e 350 mq per ogni unità produttiva di dimensione superiore a 1000 mq.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

- $U_t = 0,50$ mq/mq di S_t
- $H = m\ 9$ per gli edifici esclusi volumi tecnici, per i quali deve essere attentamente valutata in via preventiva la compatibilità ambientale nel rispetto del paesaggio.
- $L_m = 1000$ mq
- D_s = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo : secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade, ovvero lungo la fascia di rispetto stradale, ovvero 5m.
- D_f = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo 10,00 m
- D_c = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo $H/2$ con un minimo di 5,00 m.
- $SP_p = 1,00$ mq per ogni 10 mc di costruzione ovvero 1,00 mq per ogni 3,3 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP)
- $SV_p =$ superficie minima pari a $1/4$ della S_f , con piante di alto fusto ogni 40 mq di SV_p .
- I_f (indice di edificabilità fondiaria), R_c (rapporto di copertura) e D_s , D_c e D_f (distanze interne) saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo.

MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento all'[art.17.5](#) delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di zona sono ammesse le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora le nuove costruzioni appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo della messa a dimora di essenze d'alto fusto a cortina lungo il perimetro dell'area.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà confermare le aree per spazi pubblici o attività collettive che siano già individuate dalle tavole di azzonamento del P.G.T.

E' ammessa la monetizzazione di tutte le aree a standard urbanistico eccedenti quelle di cui al precedente comma, con un minimo di spazi da destinare a parcheggio, nella misura di 1,00 mq/10 mq di SPL di costruzione in progetto.

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta dalle normative vigenti in materia e dal Piano dei Servizi.

Art.PR7.3) AREE COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono aree sulle quali insistono strutture esistenti a carattere prettamente commerciale la cui Destinazione d'uso principale, con riferimento all'[art.7](#) delle presenti norme, è la Categoria B : Attività commerciali e direzionali

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, anche convenzionato, ai sensi del precedente [art.17](#).

Si procede mediante Piano di Lottizzazione convenzionato per ampliamenti di medie strutture di vendita commerciali superiori al 40% della superficie esistente di vendita e per ampliamenti superiori al 20% per grandi strutture di vendita.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'[art.7](#) delle presenti norme le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono :

- Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Non sono inoltre ammesse le destinazioni che contrastano con le previsioni commerciali vigenti nell'ambito comunale.

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La SLP residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva avente superficie non inferiore e fino a 1000 mq e 350 mq per ogni unità produttiva di dimensione superiore a 1000 mq.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

- $U_f = 0,80$ mq/mq di S_f
- $R_c = 60\%$ di S_f
- $H = m 9$ per gli edifici esclusi volumi tecnici, insegne, portali, gallerie, per i quali deve essere attentamente valutata in via preventiva la compatibilità ambientale nel rispetto del paesaggio.
- $L_m = 800$ mq
- $D_c = H/2$ con un minimo di 5,00 m oppure a confine
- $D_s =$ secondo gli allineamenti esistenti, ovvero la fascia di rispetto stradale, ovvero con un minimo di 5,00 m
- $D_f = H$ con un minimo di 10,00 m
- $S_{Pp} = 1$ mq ogni 10 mc di costruzione
- $S_{Vp} =$ superficie minima pari a 1/4 della S_f , con piante di alto fusto ogni 40 mq di S_{Vp} .

MODALITA' DI INTERVENTO

In queste aree nel rispetto dei corrispondenti indici e parametri urbanistici ed edilizi sono ammesse tutte le modalità di intervento.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta dalle normative vigenti in materia e dal Piano dei Servizi.

Per gli interventi edilizi riguardanti medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali, e annesse funzioni integrative, la superficie a verde privato (S_{Vp}) può essere sostituita da una quantità di Verde pubblico o di uso pubblico da garantirsi con il reperimento delle aree standards. La percentuale delle aree standards da destinarsi a verde pubblico o di uso pubblico deve in tal caso essere ricompresa fra il 40% e il 100% della SLP totale in previsione.

Per gli interventi di carattere commerciale, è ammesso lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere di arredo urbano coordinate e di sistemazione del verde pubblico da parte dell'operatore o dei soggetti privati.

Art.PR7.4) AREE COMMERCIALI E TERZIARIE DI CONSOLIDAMENTO E POTENZIAMENTO

Sono aree già individuate dal PRG volte al consolidamento e potenziamento del sistema commerciale-terziario la cui Destinazione d'uso principale, con riferimento all'[art.7](#) delle presenti norme, è la Categoria B : Attività commerciali e direzionali

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona di nuova edificazione si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati. Qualora rivestano carattere di interesse Sovracomunale, l'approvazione sarà subordinata alle relative procedure, menzionate all'[art.14.6](#) delle presenti N.T.A. Per gli interventi successivi, è ammissibile il ricorso alla concessione convenzionata di cui all'[art. 17](#). Qualora trattasi di interventi a funzione commerciale, il ricorso all'[art.17](#) è ammissibile solo per ampliamenti di medie strutture di vendita commerciali inferiori al 40% della superficie esistente di vendita e per ampliamenti inferiori al 20% per grandi strutture di vendita.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'[art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono:

Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2

Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La SLP residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva avente superficie non inferiore e fino a 1000 mq. e 350 mq per ogni unità produttiva di dimensione superiore a 1 000 mq.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Ut = 0,40 mq./mq di St

Rc = 40% di St

H = m 9 per gli edifici esclusi volumi tecnici, insegne, portali, gallerie, per i quali deve essere attentamente valutata in via preventiva la compatibilità ambientale nel rispetto del paesaggio.

Lm = 2000 mq per insediamenti commerciali; 1000 mq. per insediamenti terziari

Dc = H/2 con un minimo di 5,00 m oppure a confine

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero la fascia di rispetto stradale, ovvero con un minimo di 5,00 m

Df = H con un minimo di 10,00 m.

SPp = 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione ovvero 1,00 mq per ogni 3,3 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

SVp = superficie minima pari a 1/4 della St, con piante di alto fusto ogni 40 mq di SVp.

MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento all'[art.17.5](#) delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di zona sono ammesse le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà confermare le aree per spazi pubblici o attività collettive che siano già individuate dalle tavole di azionamento del P.G.T.

E' ammessa la monetizzazione di tutte le aree a standard urbanistico eccedenti quelle di cui al precedente comma, con un minimo di spazi da destinare a parcheggio, nella misura di 3,00 mq/100 mc di costruzione in progetto.

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta dalle normative vigenti in materia e dal Piano dei Servizi.

Per gli interventi edilizi riguardanti medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali e strutture di uso pubblico ricomprese nel comparto, e annesse funzioni integrative, la superficie a verde privato (SVp) può essere sostituita da una quantità di Verde pubblico o di uso pubblico da garantirsi con il reperimento delle aree standards. La percentuale delle aree standards da destinarsi a verde pubblico o di uso pubblico deve in tal caso essere ricompresa fra il 70% e il 100% della SLP totale in previsione.

Per gli interventi di carattere commerciale, è ammesso lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere di arredo urbano coordinate e di sistemazione del verde pubblico da parte dell'operatore o dei soggetti privati.

Art.PR7.5) AMBITO COMMERCIALE MONTEBELLO

Con apposita simbologia le tavole del Piano delle Regole individuano il perimetro dell'ambito commerciale Montebello che ricomprende un centro commerciale articolato con grandi e medie superfici di vendita ed esercizi di vicinato, strutture per il tempo libero e la ristorazione, attività terziarie e artigianato di servizio, oltre alle attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti.

All'interno del perimetro dell'ambito, oltre ad aree ad intervento diretto regolamentate dai precedenti articoli, da considerarsi nel caso specifico dell'ambito vincolanti per estensione ma modificabili per conformazione planimetrica, è presente un comparto di PL vigente, non ancora concluso, che si assume nella disciplina del PGT confermandone parametri ed indici.

Le aree per attrezzature di uso pubblico di parcheggio e verde ricomprese nell'ambito, sono individuate di massima nelle tavole, in quanto connesse e da rapportarsi agli insediamenti presenti ed essendo atte a soddisfare, per dimensione e localizzazione, gli standard variamente richiesti dalle leggi in materia per le mutevoli tipologie di esercizio di volta in volta presenti nell'ambito stesso.

In ogni caso è da intendersi che la somma di tutte le aree per attrezzature di uso pubblico individuabili nell'intero ambito, debbano sempre essere verificate con la somma delle quantità di standard riconducibili alle singole attività con riferimento alle quantità di standards da garantirsi alla data del loro avvio.

Capo III - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Articolo PR 8 - AREE AGRICOLE

Sono aree destinate all'attività agricola, intesa non solo quale funzione produttiva, ma anche quale salvaguardia ambientale, del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. [2135](#) del codice civile quali stalle, serre, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli

Prescrizioni generali

Nelle aree agricole, ad eccezione dei sedimi di diretta pertinenza delle abitazioni e delle strutture edilizie produttive, sono vietate tutte le recinzioni dei fondi che non siano realizzate con murature intonacate, in mattoni pieni "fatti a mano" a vista o in rete metallica di altezza non superiore a m.2,00, con eventuale cancello in ferro o legno, da autorizzarsi dietro presentazione di regolare progetto.

Sono ammesse recinzioni a titolo provvisorio e con durata stagionale finalizzate alla stabulazione del bestiame e alla salvaguardia di attività economiche.

Gli interventi edilizi in ambiti agricoli dovranno essere compatibili per tipologia, forme e materiali con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante.

In particolare dovranno essere conservate le caratteristiche morfologiche ed ambientali tipiche delle costruzioni rurali del luogo. Pertanto è prescritto il divieto di demolizioni strutturali quando gli edifici presentano caratteristiche significative in relazione alla tipologia e/o alle caratteristiche costruttive.

La presentazione dei progetti deve essere opportunamente corredata da documentazione fotografica e da accurato rilievo dello stato di fatto;

E' da prevedersi l'uso di materiali tradizionali e tecniche idonee nel recupero dei fabbricati esistenti con la conservazione delle griglie e di tutti gli elementi decorativi esistenti, e, quando è possibile, delle strutture lignee originarie;

Qualora le nuove costruzioni produttive appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, oltre ad opportune schermature verdi, il progetto deve prevedere adeguati accorgimenti per mitigare l'impatto visivo.

Al fine di un più organico inserimento ambientale, sono vietati tamponamenti e coperture in lastre color cemento.

Le pareti sull'esterno devono pertanto essere previste con materiali pigmentati o tinteggiati con colore scelto in coerenza con gli ambiti agricoli e relazionato al tipo di edificio; il manto di copertura deve essere realizzato in coppi su falde di adeguata pendenza, comunque non inferiore al 30%

Nelle zone agricole sono ammesse opere pubbliche di interesse generale.

CRITERI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al primo comma è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato nel rispetto di quanto previsto dall'[art.59 della L.R.12/05](#), ed in

particolare:

- a) all'imprenditore agricolo professionale, per tutti gli interventi ammissibili a titolo gratuito ;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

Il rilascio del Permesso di Costruire è inoltre subordinato :

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento ai sensi di legge della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del primo comma, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente art. è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici è possibile inoltrare denuncia di inizio attività.

ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Le attività agrituristiche sono regolamentate nel [titolo X della L.R. 5 DICEMBRE 2008 N. 31 \(B.U.R. 10-12-2008, n. 50\) Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale](#)

Ai sensi degli [art.li 150, 151, 152](#) della citata legge, l'esercizio dell'agriturismo è considerato agricolo quando si pone in rapporto di connessione e complementarietà con l'attività di coltivazione del fondo, dell'allevamento, della selvicoltura ecc., che deve comunque rimanere prevalente, ed è prestato dai soggetti di cui all'[art.2135 del codice civile](#).

Rientrano nell'attività agriturbistica l'ospitalità offerta in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta di campeggiatori o in apposite strutture, la somministrazione di pasti e bevande prodotti in prevalenza dall'impresa agricola, nonché l'organizzazione di attività ricreative, sportive e culturali nell'ambito dell'azienda, nei limiti dimensionali previsti dalla [L.R.31/2008](#).

Per le attività agrituristiche possono essere utilizzati tutti gli immobili rurali già esistenti facenti parte dell'azienda agricola, considerando tali gli edifici che fanno parte del nucleo centrale dell'azienda agricola o posti nelle sue immediate vicinanze, compresa l'abitazione dell'imprenditore agricolo, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei fabbricati; possono inoltre essere utilizzati edifici distaccati dal centro aziendale, purché con destinazione agricola, qualora sussista un rapporto di connessione fisica o funzionale dell'intera azienda.

EDIFICI NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI (Art. 10, co.4, lett. a, p.to 3), L.R. 12/2005)

Sono edifici, puntualmente individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano, esistenti in ambito agricolo e non più utilizzati per finalità connesse con l'attività agricola né come abitazioni di imprenditori, conduttori o dipendenti di aziende agricole, né come fabbricati produttivi per l'economia rurale.

Al fine di evitare un diffuso degrado di questi fabbricati è consentito l'intervento edilizio, a titolo oneroso, anche ai proprietari che non si trovino nelle condizioni previste dall'[art.59 della L.R.12/2005](#).

Nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche specifiche di ogni ambito agricolo, la destinazione ammessa, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., è quella prevalentemente residenziale, e funzioni ad essa assimilate, attuabile mediante intervento diretto, entro i limiti previsti dall'[art. PR8.1, lettere e\) ed f\)](#).

Per altri interventi di riuso degli edifici non residenziali esistenti o che eccedano dai succitati limiti si dovrà procedere alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero ai sensi della [Legge 5/8/1978 n.457](#) e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di garantire la dotazione minima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria commisurata al carico urbanistico prodotto dal riuso dell'insediamento esistente.

In ogni caso dovranno essere mantenuti i caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei nuclei rurali, con impiego di materiali in uso nella tradizione locale, per le finiture esterne degli edifici e per le aree all'aperto, quali corti, orti e giardini.

In questi ambiti si applicano le disposizioni del "Regolamento sulla tutela del patrimonio arboreo" vigente nel territorio comunale

Art.PR8.1) AREE AGRICOLE GENERICHE

Sono aree destinate alla attività agricola, per le quali valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni edilizie si attuano mediante intervento diretto.

DESTINAZIONI AMMESSE

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo quali attrezzature e infrastrutture produttive, comprese quelle di carattere artigianale finalizzate alla lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Sono solo consentite le abitazioni destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

1. per gli interventi riguardanti **attrezzature ed infrastrutture** produttive :
 - Rc = 10% dell'intera superficie aziendale, esteso al 40% nel caso di serre
 - H = 7,50 m per i fabbricati esclusi serbatoi, silos e simili ammessi fino ad un'altezza pari a m.12,00 per i quali deve essere attentamente valutata in via preventiva la compatibilità ambientale nel rispetto del paesaggio e approntate le opportune schermature verdi per mitigarne l'impatto visivo
 - Dc = 10 m dalle aree agricole 15 m dalle altre zone
2. per gli interventi a **carattere abitativo**
 - If = a) su terreni a coltura specializzata orticola o floricola: 0,06 mc/mq
 - b) su terreni boschivi, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente : 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda
 - c) sugli altri terreni agricoli : 0,03 mc/mq
 - H = 7,50 m
 - Dc = 5,00 m
 - SPp= 1 mq / 10 mc

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai precedenti punti 1 e 2 sono incrementati del 20 per cento.
I limiti di cui ai precedenti punti 1 e 2 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva

PRESCRIZIONI SPECIALI

a) PATRIMONIO ARBOREO

Riguardo le trasformazioni del suolo e la gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della [L.R. 5 DICEMBRE 2008 N. 31 con particolare riguardo al Titolo IV DISPOSIZIONI SULLE SUPERFICI E SULL'ECONOMIA FORESTALI](#)

b) COPERTURE STAGIONALI

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture non è subordinata ne' a concessione ne' ad autorizzazione comunale.

c) ALLEVAMENTI

I nuovi impianti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti devono garantire, tramite appositi impianti di depurazione, i limiti di accettabilità delle acque di scarico previsti dalle norme vigenti.

d) DISTANZE TRA GLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO E LE AREE ESTERNE

Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono rispettare le distanze dai fabbricati con permanenza di persone e dai confini di proprietà in modo da salvaguardare i diritti di terzi anche in funzione di future edificazioni.

Le suddette distanze minime da rispettare, vengono fissate dalle leggi e regolamenti in vigore in relazione al tipo di allevamento.

e) EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Per le abitazioni esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., comprese quelle non più di pertinenza agricola e puntualmente individuati con apposita simbologia sulle tavole di azionamento del P.G.T., sono consentiti interventi di MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo) e RT (ristrutturazione) e ampliamenti sino al 20% del volume residenziale esistente, nonché di realizzazione delle pertinenze e dei volumi tecnici.

f) EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici non residenziali esistenti non più adibiti ad usi agricoli e puntualmente individuati con apposita simbologia sulle tavole di azionamento del P.G.T., sono ammessi interventi di MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) e ampliamenti sino al 10% della SLP esistente sino ad un massimo di 200 mq e comunque entro i limiti di rapporto di copertura previsti dalla [L.R.12/05](#);

g) COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA

Il lotto di pertinenza su cui computare i volumi e le superfici coperte può essere esteso a tutti gli appezzamenti agricoli dell'azienda, anche non contigui e siti in comuni contermini.

Gli indici alla base dei computi, al solo scopo edificatorio, verranno uniformati a quelli della presente zona.

Art.PR8.2) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Sono aree di carattere prettamente agricolo, quasi completamente inedificate, che presentano valori ambientali o di salvaguardia dovuti alla loro intrinseca qualità e/o alla ubicazione nel territorio.

In queste aree si persegue la conservazione ed il mantenimento degli alberi esistenti ed è vietato, di norma, variare la forma naturale del terreno.

E' vietata, per queste aree, ogni nuova costruzione che ecceda quanto previsto dai commi seguenti del presente articolo.

Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di MO (manutenzione ordinaria) e MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari.

Sono inoltre consentiti ampliamenti degli edifici a destinazione produttiva esistenti in misura non superiore al 10% della S.L.P., sino ad un massimo di 200 mq e comunque entro i limiti di rapporto di copertura previsti dalla [L.R.12/05](#);

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare le modalità e gli indici Ds, Dc, Df previsti per le Aree Agricole Generiche di cui all' [art.PR8.1](#)

Nelle Aree agricole di salvaguardia ambientale valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, di cui alla [L.R. 5 DICEMBRE 2008 N. 31](#) .

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi edificabili in altri ambiti agricoli, alle superfici afferenti alle Aree agricole di salvaguardia ambientale sono attribuiti gli stessi indici e rapporti previsti per le Aree Agricole Generiche di cui al citato [art. PR8.1](#)

Nelle Aree agricole di salvaguardia ambientale è tuttavia consentita l'edificazione di ricoveri attrezzi agricoli nel rapporto di copertura di 1/100 (un centesimo) della somma delle superfici di tutti i mappali contigui della stessa proprietà con un massimo di 20 mq di Superficie Coperta.

I ricoveri attrezzi devono rispettare un'altezza massima di m.3.00 nel punto più alto e devono essere conformi come materiali e tipologie a quelli esistenti della tradizione del luogo.

Art.PR8.3) AREE AGRICOLE BOSCHIVE

Sono aree agricole sulle quali insistono in prevalenza boschi o terreni che per cause naturali e/o antropiche (tagli a raso) siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale, per la quale è prevista una rigorosa salvaguardia.

In tali aree, disciplinate per le aree boschive dalla [L.R. 5 DICEMBRE 2008 N. 31 con particolare riguardo al Titolo IV DISPOSIZIONI SULLE SUPERFICI E SULL'ECONOMIA FORESTALI](#), sono escluse tutte le mutazioni di destinazione del suolo e sono consentiti solo i lavori volti alla coltivazione ed ampliamento della vegetazione arborea e alle opere ad essa connessa quali la costruzione di strade e sentieri per l'accesso ai boschi e ai campi.

Le porzioni di territorio boschivo soggette a vincolo idrogeologico, sono normate, oltre che dal presente articolo delle N.T.A. del P.G.T., dal [R.D. 30/12/1923, n.3267](#) e successive modificazioni ed integrazioni, e dalle specifiche disposizioni e regolamenti legislativi regionali vigenti in materia.

Le aree agricole boschive sono inedificabili pertanto gli indici e parametri urbanistici, da attribuirsi come previsto per le Aree agricole generiche, concorrono in altre aree agricole edificabili di competenza dell'azienda, al computo dei relativi volumi e superfici coperte.

Art.PR8.4) AREE AGRICOLE CON PRESCRIZIONI DI VALENZA PAESAGGISTICA

Sono aree agricole per le quali è prevista la salvaguardia dei valori storici ed ambientali del paesaggio consolidato e degli edifici esistenti, che ricadono in ambiti territoriali nei quali è permessa l'edificazione per la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto di un corretto inserimento paesaggistico.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni edilizie si attuano mediante intervento diretto

DESTINAZIONI AMMESSE :

Sono ammesse le destinazioni di cui alle Aree agricole normali.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA :

Valgono quelli previsti per le Aree agricole normali

CRITERI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE:

Gli interventi edilizi devono attenersi per tipologia agli edifici rurali presenti nella tradizione locale. Per l'involucro esterno dei fabbricati è prescritto l'impiego dei materiali e tecniche costruttive storicamente in uso nel contesto agrario del luogo, come meglio definiti all'art.PR2.2 punto 8) tranne i casi in cui sia inequivocabilmente dimostrato, nel caso di recuperi o trasformazioni dell'esistente, l'utilizzo originario di materiali diversi.

La sistemazione delle aree esterne dovrà essere improntata al carattere delle tradizionali corti agricole evitando elementi prefabbricati in cemento, per pavimentazioni, recinzioni ed altri componenti.

Art.PR8.5) AREE AGRICOLE DI INTERESSE NATURALISTICO

Sono aree sulle quali, a seguito di non recenti escavazioni, si è prodotta una trasformazione permanente dell'ambiente, con zone paludose, umide e boschive, per le quali è prevista una rigorosa salvaguardia.

In queste aree si persegue la conservazione ed il mantenimento degli alberi esistenti ed è vietato, in assenza di un piano particolareggiato esteso all'intera area e finalizzato alla tutela della flora e della fauna, variare la forma naturale del terreno.

Nelle Aree agricole di interesse naturalistico è vietata ogni nuova costruzione.

Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di MO (manutenzione ordinaria) e MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari.

Sono inoltre consentiti ampliamenti degli edifici a destinazione produttiva esistenti in misura non superiore al 10% della S.L.P., sino ad un massimo di 200 mq e comunque entro i limiti di rapporto di copertura ammessi dalla [L.R.12/05](#);

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare le modalità e gli indici Ds, Dc, Df previsti per le Aree Agricole Generiche di cui al precedente [art.PR8.1](#).

Nelle Aree agricole di interesse naturalistico valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, di cui alla [L.R. 5 DICEMBRE 2008 N. 31](#)
Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi edificabili in altra zona, alle

superfici afferenti alle Aree agricole di interesse naturalistico sono attribuiti gli stessi indici e rapporti previsti per le Aree Agricole Generiche di cui al citato [art.PR8.1](#).

Le Aree agricole di interesse naturalistico sono inedificabili pertanto gli indici e parametri urbanistici, da attribuirsi come previsto per le Aree agricole generiche, concorrono in altre aree agricole edificabili di competenza dell'azienda, al computo dei relativi volumi e superfici coperte.

Articolo PR 9 - VERDE E ATTREZZATURE PRIVATE

Art.PR9.1) GIARDINI E PARCHI

Sono aree private destinate a giardino o a parco di edifici storici, che presentano caratteri di particolare rilevanza paesaggistica.

Per queste aree è prevista la salvaguardia e la valorizzazione dei valori ambientali in relazione alla intrinseca qualità o al contesto edificato in cui sono inserite.

Sono per lo più aree già soggette a vincolo ai sensi della [L.1497/39](#) o della [L.1089/39](#) come sostituite dal [Dec.Leg.22.01.2004 n.42](#) in quanto zone di rispetto di un bene architettonico di notevole interesse pubblico.

Queste aree, costituite principalmente da aree verdi e vialetti inghiaciati, con presenza di un patrimonio arboreo considerevole, sono rigorosamente da rispettare, pertanto sono vietate le nuove costruzioni e l'ampliamento degli edifici esistenti, mentre sono consentiti gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

Art.PR9.2) VERDE DI RISPETTO

Sono aree private inedificate, destinate a giardini, orti e frutteti, che non presentano caratteri di particolare rilevanza intrinseca o storica, ma essendo poste in prossimità degli abitati hanno la funzione di collegare visivamente e riconnettere i diversi ambiti edificati.

In tali zone è ammessa l'edificazione di accessori e pertinenze agli edifici principali esistenti, nel rispetto dei valori ambientali circostanti e dei seguenti indici e parametri:

Rc = 5%

H max = 3,00 m per copertura a falde, con altezza interna media non superiore a 2,40 m

Le coperture piane sono ammesse con sovrastante giardino pensile nel rispetto di una altezza utile interna di 2,40 m e un'altezza massima di 3,00 m

Sarà consentita la pavimentazione per una superficie non superiore al 50 % dell'area così classificata, al fine di ricavarvi parcheggi scoperti a carattere privato o di uso pubblico. In tal caso dovranno essere rispettate le normative inerenti la raccolta delle acque meteoriche nelle aree di sosta degli autoveicoli.

Inoltre, le recinzioni di dette aree dovranno essere realizzate in modo da permettere la fruizione del verde (siepi, alberature ecc.) dagli spazi pubblici.

Art.PR9.3) PISCINE E CAMPI DA TENNIS

La realizzazione di piscine potrà essere ricompresa nei terreni di pertinenza di edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva e aree di verde privato ad essi direttamente connessi, se non espressamente escluso dalla strumentazione urbanistica generale e attuativa, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta e comunque in modo da non alterare significamente l'assetto del territorio.

In zona agricola, se non espressamente vietato dalla strumentazione urbanistica generale e

attuativa, è ammessa la realizzazione di piscine a servizio e di diretta pertinenza delle abitazioni rurali e dei fabbricati di abitazione esistenti non più adibiti all'uso agricolo puntualmente individuati nella strumentazione urbanistica vigente.

In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:

- la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
- la pavimentazione ai bordi dovrà essere delle dimensioni più contenute possibili e realizzata con materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno, cotto) e comunque non riflettenti;
- per il rivestimento interno della vasca dovranno essere utilizzati tutta la gamma dei grigi e dei sabbia;
- nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

Gli scarichi non in pubblica fognatura devono essere autorizzati dall'ufficio comunale competente, nel rispetto delle vigenti leggi e regolamenti in materia.

Le piscine private scoperte non incidono sul computo del volume mentre deve essere verificata la quota minima ammessa di superficie coperta.

Le piscine sono soggette al pagamento del costo di costruzione sulla base di una perizia analitica alla quale si applica l'aliquota del 10%.

La realizzazione di **campi da tennis** è ammessa, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in applicazione della stessa procedura delle piscine sia per la richiesta del titolo abilitativo che per il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

Capo IV - PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE

Articolo PR10 - PEREQUAZIONE DIFFUSA

La perequazione "diffusa" è intesa come risarcimento per il mantenimento di valori ambientali attribuibile alle aree private individuate dal PGT all'interno del perimetro del tessuto consolidato come inedificabili o agricole.

Tali volumetrie potranno essere trasferite su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione ove previsto dalle specifiche norme di zona, nel rispetto dell'indice **IVm : Indice di Volumetria massima** che esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (Sf) incrementato mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.

Tale capacità edificatoria attribuita a queste aree in ragione di un indice edificatorio **If** (trasferibile) = $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ si traduce quindi in diritti volumetrici che avranno una validità di cinque anni dalla data di approvazione del PGT, e se ceduti e trasferiti dovranno essere riportati in apposito registro in capo all'Amministrazione Comunale.

Articolo PR11 - COMPENSAZIONE

Le aree perimetrate con apposita simbologia e definite quali aree con possibilità di trasferimento della volumetria fanno parte di ambiti destinati alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione.

A tali aree sono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti volumetrici trasferibili su aree edificabili previste dagli atti del PGT, anche non soggette a piano attuativo, come stabilito dall'art. 11, comma 3, della L.R. 12/2005.

La capacità edificatoria attribuita a tali aree in ragione di un indice edificatorio **If** (trasferibile) = $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ potrà essere trasferita su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione ove previsto dalle specifiche norme di zona, nel rispetto dell'indice **IVm : Indice di Volumetria massima**.

Articolo PR12 - MITIGAZIONE AMBIENTALE E RINATURALIZZAZIONE

Il PGT, al fine di incentivare la rinaturalizzazione dei tratti di pianura dei corsi d'acqua minori, promuove la messa a dimora di alberature lungo le sponde dei fossi, anche non vincolati, con essenze tipiche della vegetazione storicamente presente nel territorio.

Le fasce alberate esistenti e quelle ripristinate saranno pertanto equiparate ad effettive coltivazioni arboree, produttive di biodiversità, sia vegetale che animale, nell'interesse dell'intera collettività.

Con tale motivazione le porzioni di territorio agricolo interessate da tali interventi di rinaturalizzazione, adeguatamente mantenuti a carico dei proprietari, saranno computabili, ai fini edificatori, al pari delle aree inedificate e non soggette a trasformazione, quali parchi e giardini privati di cui all'art. PR 10.

Tali fasce saranno contabilizzate per una larghezza minima convenzionale di m. 10, per ogni sponda del corso d'acqua interessato, per eventuali ampiezze ulteriori si calcolerà la dimensione effettiva, opportunamente documentata.

Le fasce alberate riportate nelle tavole di Piano hanno, quindi, un significato esemplificativo e non esaustivo.

TITOLO IV
ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Articolo PS 1 - STANDARD URBANISTICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Art. PS1.1) AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Sono zone destinate a spazi pubblici ed attrezzature collettive di cui all'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51 e successive modificazioni ed integrazioni, le cui destinazioni specifiche risultano individuate, in linea di massima, nelle tavole di P.R.G.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne i casi in cui le tavole di azionamento del P.R.G. prescrivano l'obbligo di piano attuativo.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo sono di competenza dell'Amministrazione Pubblica e degli Enti istituzionalmente competenti, con possibilità di coinvolgimento di altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione temporanea regolamentata da apposita convenzione.

Nel qual caso gli interventi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, possono riguardare aree pubbliche date in concessione o aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

DESTINAZIONI AMMESSE

Le aree di cui sopra sono vincolate all'uso pubblico con le seguenti destinazioni :

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

Sono aree destinate agli edifici scolastici (asilo nido, scuola materna, scuola elementare scuola media dell'obbligo) e relative pertinenze, comprese le attrezzature sportive di carattere scolastico.

b) attrezzature di interesse comune

Sono aree destinate ad edifici al servizio delle attività di interesse comune : attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e di pubblico servizio, ricreative ecc., comprese le attrezzature di servizio, ristoro ecc. ad esse connesse.

La servitù ad uso pubblico delle attrezzature religiose e dei servizi annessi e' soddisfatta mediante l'attività di servizio

di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, come definite dall'art. 2 della L.R. 9 maggio 1992, n.20 :

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro;

Ai sensi dell'art.3 della sopracitata legge, le aree riservate ad accogliere le attrezzature religiose non possono essere inferiori al 25% delle aree destinate dal P.R.G. ad attrezzature di interesse comune.

c) Verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi

Sono le aree destinate a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato e relative attrezzature all'aperto e al coperto per il gioco, lo sport, il tempo libero, comprese le attrezzature di servizio, ristoro ecc. ad esse connesse.

d) Parcheggi pubblici

Sono aree specificamente destinate alla sosta degli autoveicoli, indicate nelle tavole grafiche del P.R.G. o recuperate nella progettazione attuativa, in aggiunta e ad integrazione dei parcheggi prescritti nelle zone omogenee aventi carattere privato e alle aree di sosta previste nelle zone per la viabilità.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico, oltre che a livello stradale, potranno essere realizzati anche su più piani, fuori ed entro terra, in relazione alle indicazioni comunali.

Nei parcheggi individuati esternamente al perimetro del centro storico, possono essere ricavati distributori di carburante, destinando ad essi una superficie non superiore al 30% della superficie destinata alla sosta e relativi spazi di manovra.

Nelle aree a parcheggio, quando i fattori ubicazionali lo permettono, devono essere previste alberature di alto fusto e opportune schermature a verde.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

Sulle aree da destinare ad attrezzature comunali puntualmente individuate con apposita simbologia nelle tavole di azionamento come Pertinenze Indirette (APi), il Piano Regolatore riconosce un diritto di edificabilità trasferibile ai sensi dell'art.5 delle presenti N.T.A. pari a $I_f = I_t = 0,5 \text{ mc/mq}$

I beneficiari del diritto sono i proprietari delle aree medesime, previa cessione gratuita delle stesse al Comune attraverso atto legalmente trascritto.

Il trasferimento del Volume deve avvenire in conformità alle previsioni di Zona indicate nelle presenti N.T.A. con particolare rispetto degli indici di volumetria massima (IVm).

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

$I_f = 3 \text{ mc/mq}$

$R_c = 0,5 \text{ di } S_f$

$H = 9,00 \text{ m}$

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

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

$D_s = 3,00 \text{ m}$, oppure in allineamento con edifici esistenti.

b) attrezzature di interesse comune

$I_f = 3 \text{ mc/mq}$

$R_c = 0,5 \text{ di } S_f$

$H = 9,00 \text{ m}$

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

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

$D_s = 3,00 \text{ m}$, oppure in allineamento con edifici esistenti

c) verde pubblico attrezzato e impianti sportivi

$U_f = 15\% \text{ di } S_f$

$R_c = 15\% \text{ di } S_f$

$H = 9,00 \text{ m}$

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

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

$D_s = 3,00 \text{ m}$, oppure in allineamento con edifici esistenti

d) parcheggi pubblici

$U_f = 80\% \text{ di } S_f$

$R_c = 50\% \text{ di } S_f$

H = 6,00 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 3,00 m, oppure in allineamento con edifici esistenti

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia con un limite di 150 mq di SLP. Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono. I parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati alla quota stradale dovranno essere completati con la messa a dimora di un albero ogni 40 mq di parcheggio. Eventuali edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Art. PS1.2) AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Sono le aree previste per il soddisfacimento dall'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51, riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli impianti produttivi artigianali ed industriali. Sulle tavole di P.R.G. vengono individuate in linea di massima le relative destinazioni specifiche.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo sono di competenza dell'Amministrazione Pubblica e degli Enti istituzionalmente competenti, con possibilità di coinvolgimento di altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione temporanea regolamentata da apposita convenzione. Nel qual caso gli interventi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, possono riguardare aree pubbliche date in concessione o aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni di uso pubblico prevedono :

- a) attrezzature di interesse comune quali mense aziendali, locali di riunione e ricreativi destinati agli addetti delle aziende insediate;
- b) verde pubblico e attrezzature sportive;
- c) parcheggi pubblici;

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

If = 3 mc/mq
Rc = 0,5 di Sf
H = 9,00 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia con un limite di 150 mq di SLP.

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono. I parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati alla quota stradale dovranno essere completati con la messa a dimora di un albero ogni 40 mq di parcheggio.

Eventuali edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Art. PS1.3) AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Sono le aree previste per il soddisfacimento dall'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51, riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli insediamenti commerciali.

Nel tessuto urbano consolidato per la realizzazione di esercizi di vicinato la dotazione di standards richiesta è del 100% della SLP di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico nel caso in cui l'intervento si realizzi su lotti liberi. Nel caso in cui gli interventi edilizi riguardino il patrimonio edilizio esistente potrà essere monetizzata l'intera superficie destinata a standards qualora il mancato reperimento degli standards non comprometta in misura importante la situazione del traffico e della viabilità.

Le medie e grandi strutture di vendita da realizzarsi nel tessuto urbano consolidato, quando la loro realizzazione non contrasti con le specifiche norme di zona, devono prevedere le seguenti dotazioni di standards:

per le strutture di medie superfici di vendita inferiori a 600 mq (MS1), da realizzarsi su lotti liberi, le aree standards devono essere reperite, tramite gli strumenti disciplinati al precedente art. 16 bis, in contiguità con l'esercizio ed in quantità almeno pari al 50% della SLP da destinarsi a parcheggio.

Le medie strutture di vendita di superficie superiore a 600 mq da realizzarsi su lotti liberi devono essere subordinate ad una convenzione, disciplinata dal precedente art. 16 bis, che può assumere anche la forma dell'atto unilaterale d'obbligo tra il privato e l'Amministrazione che lo impegni a reperire, in contiguità con l'esercizio, una dotazione di standards che sia almeno il 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

per le medie strutture di vendita realizzate attraverso interventi edilizi sull'esistente e per l'ampliamento delle grandi strutture di vendita, qualora non sia possibile il reperimento a ridosso delle stesse degli spazi da destinare a standards, dovranno essere individuati spazi in aree limitrofe verificando la compatibilità infrastrutturale e che l'inserimento della struttura commerciale non sia tale da compromettere in misura rilevante il traffico e la viabilità della zona.

Negli ambiti di trasformazione urbana, l'insediamento di medie e grandi superfici di vendita è ammesso purché queste siano dotate di standards pari ad almeno il 200% della SLP di cui almeno il 100% destinato a parcheggio.

Nel caso di realizzazione di medie superfici di vendita è consentita la monetizzazione degli standards nella misura massima del 50% di quanto stabilito. Deve in ogni caso essere assicurata la disponibilità di parcheggi pubblici o di uso pubblico a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Le grandi strutture di vendita dovranno essere dotate di aree a standards almeno nella misura del 200% della SLP di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Per le grandi strutture di vendita da insediare in ambito extraurbano (Zona D4 del P.R.G.) deve essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde, specificata dalle rispettive normative di

zona, in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento.

Per le grandi strutture di vendita è ammessa la monetizzazione delle aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura massima del 30%, attraverso una specifica convenzione a condizione che l'apertura o l'ampliamento dell'esercizio di grande superficie sia realizzato attraverso:

concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
accorpamento di medie strutture di vendita;
ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

Art. PS1.4) AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Tali zone sono destinate alle attrezzature pubbliche o private di interesse generale

Possono essere del tipo :

- a) sportivo, ricreativo
- b) culturale/ricerca/formazione
- c) assistenziale

In queste zone, quando non diversamente previsto dalle tavole di azionamento, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto con i seguenti indici urbanistici:

a) Aree sportive e ricreative :

Uf = 0,5 mq/mq di Sf
Rc = 0,5 mq/mq di Sf
H = m.7,50
Dc = m.5,00
Df = 10,00 m
Ds = 3,00 m, oppure in allineamento con edifici esistenti

Fabbricati Ammessi : attrezzature per lo svago e strutture di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, ambienti di ristoro e di ospitalità temporanea.

In tali zone devono essere previste aree a parcheggio non inferiori al 25% della Sf di cui almeno l'80% di uso pubblico ai margini del lotto di intervento.
Una quota non inferiore del 25% della Sf deve essere destinata a verde privato, con un albero di alto fusto ogni 40 mq di area verde.

b) Aree per attrezzature culturali/ricerca/formazione

Uf = 0,5 mq/mq di Sf
Rc = 0,5 mq/mq di Sf
H = m.7,50
Dc = m.5,00
Df = 10,00 m
Ds = 3,00 m, oppure in allineamento con edifici esistenti

Fabbricati Ammessi : attrezzature per attività culturali e formative strutture di ricezione connesse, servizi e ambienti di ristoro.

In tali zone devono essere previste aree a parcheggio non inferiori al 25% della Sf di cui almeno l'80% di uso pubblico ai margini del lotto di intervento.
Una quota non inferiore del 25% della Sf deve essere destinata a verde privato, con un albero di alto fusto ogni 40 mq di area verde.

c) Aree per attrezzature assistenziali

Uf = 0,8 mq/mq di Sf
Rc = 0,5 mq/mq di Sf
H = m.7,50
Dc = m.5,00

Fabbricati Ammessi : attrezzature per l'assistenza sociale e sanitaria e strutture connesse.

In tali zone devono essere previste aree a parcheggio non inferiori al 25% della Sf di cui almeno l'80% di uso pubblico ai margini del lotto di intervento.
Una quota non inferiore del 25% della Sf deve essere destinata a verde privato, con un albero di alto fusto ogni 40 mq di area verde.

Articolo PS 2 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Sono aree destinate alle attrezzature tecnologiche quali :

- impianti di depurazione
- pozzi ed impianti della rete acquedotto
- centrali telefoniche
- impianti per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica
- rimesse di autoveicoli pubblici e depositi

In queste zone e relative fasce di rispetto, le prescrizioni del presente articolo sono integrate dalle disposizioni sanitarie e dalla legislazione specifica vigente in relazione all'effettiva utilizzazione delle aree, in particolare per i pozzi dell'acquedotto si richiama il D.P.R. 24/5/1988 n.236 concernente la " qualità delle acque destinate al consumo umano " e il D.leg. 2.2.2001 n.31.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le destinazioni specifiche, individuate solo in linea di massima sulle tavole di P.R.G., sono soggette ad intervento edilizio diretto, tranne i casi in cui viene puntualmente prescritto il Piano Attuativo dalle tavole di azzonamento del P.R.G.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

Uf = 1 mq/mq
Rc = 50 %
H = 12,00 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia con un limite di 150 mq di SLP.

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono.

Eventuali edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Art. PS2.1) - IMPIANTI STAZIONI RADIO BASE (SRB) DI TELEFONIA MOBILE

La localizzazione degli impianti SRB di telefonia mobile è ammissibile in tutto il territorio disciplinato dal PGT con esclusione:

- a. delle aree individuate dalle tavole PS. e disciplinate dalle presenti norme come "Zona per attrezzature di interesse comune C", "Zona per attrezzature scolastiche I", compresa la "Zona per attrezzature religiose R", "Zona per attrezzature assistenziali d'interesse generale";
- b. degli immobili (edifici e relative aree di pertinenza) e della fascia di rispetto continua, di profondità minima pari a m 50, misurata dal limite degli stessi, utilizzati da attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche di ogni ordine e grado, intendendosi per aree di pertinenza un'area recintata in dotazione esclusiva di tali attrezzature e di verde attrezzato aperto al pubblico ed annesso a complessi scolastici. Per attrezzature sanitarie devono intendersi le strutture che comportano degenza, oggetto di specifica autorizzazione.

La localizzazione degli impianti SRB di telefonia mobile è vietata sugli edifici individuati dal PGT in aree del Nucleo Antico A1 ed in quelle di Ristrutturazione ai margini del c.s. R1; è inoltre vietata sugli edifici individuati in aree rurali di interesse storico-ambientale A2.

La localizzazione degli impianti SRB di telefonia mobile in ambiti agricoli di valenza paesaggistica ed ecologica, quali le fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati ai sensi della Legge 431/85 ed individuati come elementi della rete ecologica regionale e comunale, è espressamente vietata come nelle aree agricole di salvaguardia ambientale in ambito collinare ed in pianura per una fascia di m. 400 a nord della strada ex-statale n.10 - Padana inferiore.

Ai sensi dell'art.4 co.11 della L. 11 maggio 2001, n. 11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al Comune ed all'ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione che, nel rispetto della legislazione vigente, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni. Il comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuoverà iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.

Il comune renderà pubblici i contenuti del piano di cui al presente articolo, fissando un termine per la presentazione delle osservazioni da parte dei cittadini, associazioni o comitati da cui possa derivare pregiudiziale all'installazione dell'impianto.

Il Comune sottoporrà a VAS il suddetto piano, ovvero ne verificherà la non applicabilità, pubblicizzando le informazioni e le iniziative intraprese.

Art. PS2.2) - IMPIANTI PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA

L'installazione degli impianti per l'emittenza radio e televisiva non è comunque consentita negli ambiti territoriali esclusi per l'installazione degli impianti SRB, di cui all'articolo precedente, ed inoltre nel territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente destinazione residenziale o destinato ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, e in ogni caso a distanza inferiore a m 300 dal perimetro del territorio urbanizzato, ad eccezione dei ponti radio e degli impianti previsti dal piano nazionale di assegnazione delle frequenze.

In particolare tali impianti non sono installabili in edifici scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale e negli edifici sottoposti a disciplina di conservazione del patrimonio edilizio storico.

L'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione di cui al comma 5 dell'articolo 2 della L. 11 maggio 2001, n. 11, sono soggetti ad autorizzazione comunale, che viene rilasciata, acquisito il parere dell'ARPA, secondo le procedure fissate dall'art.7 della suddetta legge.

Il comune esercita le funzioni di vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici e sullo stato dell'ambiente, nell'ambito di applicazione della legislazione vigente, avvalendosi dell'ARPA, sollecitando eventuali azioni di risanamento o di delocalizzazione e sanzionando le inadempienze, fino alla revoca dell'autorizzazione.

Articolo PS 3 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le zone destinate alla viabilità sono indicate graficamente sulle tavole di P.R.G. e riguardano strade e piazze, il cui traffico ed utilizzo è regolamentato da disposizioni comunali.

Prima dell'esecuzione di lavori che interessino la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di Concessione correlata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relative a soluzioni viabilistiche, geometriche, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche verranno indicate nella predetta fase.

INTERVENTI CONSENTITI

In aggiunta alle opere funzionali previste per tracciati stradali, a quelle di arredo e per la circolazione e la sicurezza, compatibilmente alle norme di Zona su cui le fasce di rispetto insistono, sono ammesse aree di parcheggio e stazioni di servizio con rifornimento carburanti.

CLASSIFICAZIONE E SPECIFICHE TECNICHE DELLE STRADE

La rete viaria esistente o in previsione viene di seguito classificata dalle presenti norme in coerenza con il D.L. 30/4/1992 n.285 e successive modificazioni ed integrazioni :

Tipo a) Autostrade

- " b) Strade extraurbane principali
- " c) Strade extraurbane secondarie
- " d) Strade urbane di scorrimento
- " e) Strade urbane di quartiere
- " f) Strade locali

Inoltre vengono individuate :

- strade vicinali
- piste ciclabili
- percorsi pedonali
- strade silvo pastorali

Le strade di tipo a) b) c) d) sono definite, in relazione al tracciato e alla loro ampiezza minima, dalle tavole del P.R.G.

Le strade di tipo e) f) quando vengono definite dalla pianificazione attuativa e quindi non individuate dallo strumento urbanistico generale, dovranno avere ampiezza minima ricompresa fra prospicienti recinzioni di m.9 se a doppio senso di circolazione e di m.6 se a senso unico. Nel caso vengano previsti spazi destinati a parcheggio a lato delle strade, le sopra indicate dimensioni minime dovranno essere aumentate di m.2 per ciascun lato destinato alla sosta. Le nuove strade dovranno essere in linea di massima alberate e dotate, almeno su di un lato, di marciapiedi di larghezza non inferiore a m.1,50.

Il P.G.T. individua nelle tavole di azionamento apposite sedi viarie a lato delle strade esistenti o lungo tracciati propri, da destinare a piste ciclabili, come previste dall'art.3 della Legge Regionale 27/11/1989 n.65.

La larghezza minima delle **piste ciclabili** dovrà essere di 2,00 m e la progettazione esecutiva dovrà prevedere, per mezzo di cordoli, parapetti siepi ecc., un'adeguata separazione e protezione dal traffico veicolare.

Le strade silvo pastorali sono individuate tramite delibera del comune e sulle stesse è previsto il divieto di transito ai sensi della [L.R 28.10.2004 n.27](#).

FASCE DI RISPETTO

Sono aree destinate alla protezione dei nastri stradali, esistenti e di progetto, in conformità alla legislazione nazionale prevalente in materia, e all'art.26 della Legge Regionale 51/75.

Le fasce di rispetto devono essere misurate orizzontalmente a partire dal ciglio della strada sul tracciato definito dal P.G.T., nelle dimensioni minime previste dalle normative di legge vigenti, considerata la perimetrazione del Centro Abitato definita ai sensi del D.L. 285 del 30/4/1992.

Nelle fasce di rispetto, fatte salve le disposizioni specifiche in materia, valgono le norme di zona del P.G.T.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione che non comportino aumenti delle volumetrie.

Sono invece ammessi, nel rispetto delle norme del [D.L.n.285/92](#) e successive modificazioni ed integrazioni e con il parere favorevole dell'ente e che ha competenza sulla strada, i seguenti interventi :

- ampliamento e realizzazione di strade e svincoli;
- realizzazione di attrezzature tecnologiche di servizio e relative canalizzazioni;
- realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
- realizzazione di stazioni di servizio con rifornimento carburante nel rispetto dell'art.30 delle presenti N.T.A.;
- recinzioni da prevedersi in conformità all'[art. 2-quater del D.P.R. n.147/93](#)

Nelle fasce di rispetto vanno mantenute condizioni decorose, pertanto sono da considerarsi vietate tutte le opere di alterazione del suolo e del paesaggio inerenti la costruzione di depositi di materiale o scarichi di rifiuti.

In assenza di un apposito piano per la regolamentazione delle insegne è altresì vietata l'installazione della cartellonistica pubblicitaria.

Art. PS3.1) ACCESSI ED INTERSEZIONI

I passi carrabili di accesso alle strade extraurbane ed urbane sono regolamentati dal D.L. 285/92 e specificatamente agli art.li 44, 45 e 46, nonché dall'art.25 della L.R. 51/1975.

Le intersezioni stradali a raso o su differente livello sono di massima individuate dalle tavole grafiche del Piano delle Regole e preventivamente autorizzate dall'Ente di competenza.

Derivazioni e strade di arroccamento saranno definite nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi.

Eventuali intersezioni tra le strade in difformità con le previsioni del P.G.T., dovranno essere gradualmente adeguate ai tracciati indicati dalle tavole grafiche.

All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi, che si affacciano sulla viabilità provinciale, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti a loro volta convenientemente adeguate.

Esternamente all'attuale perimetro del centro abitato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni

Art. PS3.2) ALLINEAMENTI

Fatte salve le norme prevalenti in materia di codice della strada, in caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune, senza ricorrere all'adozione di Piani Particolareggiati, potrà imporre la rettifica di allineamenti irregolari, per una profondità sino a m.2,00 dalla linea di fabbricazione, o dalla recinzione esistente o dal confine con lo spazio pubblico, con contemporanea cessione dello spazio di arretramento.

Art. PS3.3) STRADE PRIVATE

L'apertura di strade private, non previste dal P.G.T., anche se limitate a scopi agricoli, è autorizzata con apposita concessione.

Nelle zone di espansione l'apertura di nuove strade private deve essere prevista nell'ambito di

Piani di Lottizzazione convenzionata.

La manutenzione delle strade private è a carico dei rispettivi proprietari, salvo che il Comune con apposita deliberazione, o in base a convenzione, ne assuma direttamente l'onere.

Art. PS3.4) MARCIAPIEDI

Ogni percorso viabile che abbia caratteristiche tali da consentirlo, dovrà essere dotato di marciapiedi o di opportuni spazi delimitati e protetti percorribili dai pedoni.

Ogni intervento di ristrutturazione, ricostruzione o nuova edificazione che prospetta su spazi pubblici, dovrà prevedere la realizzazione del marciapiede e relativi raccordi con la viabilità generale, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale, con l'impegno della manutenzione.

Articolo PS 4 - NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI LE ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E LE STAZIONI DI SERVIZIO

In conformità al REGOLAMENTO REGIONE LOMBARDIA 13 MAGGIO 2002 N. 2 e successive modificazioni e integrazioni, concernente - Attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (decreto del consiglio regionale 29 settembre 1999, n. VI/1309) - le attrezzature inerenti gli impianti per la distribuzione del carburante, i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori e la prima assistenza agli autoveicoli sono ammesse nelle zone omogenee residenziali C, nelle zone D artigianali, industriali, commerciali e terziarie e, a titolo precario ai sensi della legge regionale 51/1975, in tutte le zone ricomprese nelle fasce di rispetto stradale, quando non in contrasto con i disposti del Codice della Strada e con le incompatibilità di cui alla DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE LOMBARDIA 29 FEBBRAIO 2000 N. 6/48740 (B.U.R. 9-5-2000, n. 19, 1° s.s.) Approvazione direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

E' inoltre ammessa, a titolo precario e a seguito di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di distributori di carburante nelle aree per parcheggi pubblici, nel rispetto dei limiti previsti dall'art.27.1 d) delle presenti N.T.A.

Le dimensioni delle aree e i requisiti dei nuovi impianti stradali e dell'ammodernamento degli esistenti, dovranno essere conformi ai contenuti e alle procedure di cui agli artt.5,6 e 7 del citato Regolamento R.L. N.2/2002, con possibilità di deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Nella progettazione di nuovi impianti ricadenti in ambiti di interesse storico, ambientale e paesaggistico, al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:

a) l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;

b) il contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;

c) la dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini.

Gli impianti di uso privato sono ammessi esclusivamente nelle zone D ed ubicati in congrua localizzazione, al fine di rispettare le condizioni di sicurezza incendi, sanitaria ed ambientale e di compatibilità con le strutture e le attrezzature ricadenti nell'area di proprietà e nelle aree limitrofe. Limitatamente alle attrezzature degli stessi è ammessa la deroga al Rapporto di Copertura previsto dalla zona di P.R.G.

Articolo PS 5 - ZONE FERROVIARIE

Sono zone destinate alle sedi ferroviarie esistenti e di previsione, alle stazioni, agli impianti e servizi tecnici ed ai loro ampliamenti.

Le relative fasce di rispetto sono regolamentate dal D.P.R. 11/07/1980 n.753 e successive modificazioni ed integrazioni e più in generale dalle leggi vigenti in materia.

Qualora le aree incluse nella fascia di rispetto ferroviaria siano classificate come edificabili, la relativa edificabilità di pertinenza è utilizzabile nelle aree contigue aventi la medesima destinazione di zona.

Articolo PS 6 - ZONE CIMITERIALI

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. In queste aree si attua quanto previsto dal Piano Cimiteriale Comunale che disciplina gli interventi sulle strutture cimiteriali esistenti nonché sulle aree di ampliamento.

Nelle relative aree di rispetto, di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934 n.1265 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art.28 della legge 166/2002, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.31 della legge [5-8-1978, n. 457](#).

Sono inoltre consentite piccole costruzioni per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita dei fiori e di oggetti per il culto, da erigersi dietro concessione comunale su area pubblica o privata.

Articolo PS 7 - NORME RIGUARDANTI LE LINEE E GLI IMPIANTI ELETTRICI

La costruzione di opere edilizie riguardanti la realizzazione di stazioni e cabine elettriche è subordinata a DIA o al rilascio di permesso di costruire, ai sensi dell' art.3 del DPR 6 giugno 2001 n.380.

Le cabine di trasformazione elettrica, la cui costruzione non rientra nel computo dell'edificazione consentita, sono ammesse a confine in tutte le zone, anche se la loro altezza supera i limiti previsti dalle presenti norme all'art.8.2. e possono essere realizzate entro le zone di rispetto stradale.

La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti ed in particolare dal T.U. 11/12/1933 n.1775 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto attiene agli elettrodotti ad alta tensione (380, 220, 130 kv), non verranno rilasciate concessioni ad edificare sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto che contrastino con le norme e le leggi vigenti in materia di elettrodotti.
In particolare, dovranno essere rispettati i limiti di esposizione fissati dal D.P.C.M. 8/7/2003.

Articolo PS 8 - EFFICIENZA ENERGETICA NEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Montebello della Battaglia aderisce alle iniziative volte all'incremento dell'efficienza energetica nel proprio territorio in conformità ai disposti del D.Lgs. 30/05/2008 n.115 e s.m.ed i. purchè non in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia paesaggistica dell'edificato storico e delle aree vincolate.

A.1) Interventi sui fabbricati

A tale scopo e nel recepimento delle disposizioni contenute nell'art. 11 del succitato D.Lgs. sono consentiti in particolare i seguenti interventi in deroga alle presenti norme.

- Nel caso di edifici di nuova costruzione, secondo quanto previsto dal comma 1, fatte salve le prescrizioni puntuali di zona sulle tipologie, i materiali e le colorazioni delle finiture di facciata, ove presenti.
- Nel caso di riqualificazione energetica di edifici esistenti, secondo quanto previsto dal comma 2, purchè vengano impiegati materiali, colorazioni e finiture di facciata coerenti con quelle

- tipiche degli edifici esistenti nel contesto in cui sono inseriti.
- Nel caso d'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti, secondo quanto previsto dal comma 3, dovranno essere posti a congrua distanza dal perimetro delle coperture onde evitare che vengano percepiti dagli spazi pubblici circostanti. Pertanto dovrà essere sempre mantenuta una fascia, del materiale di copertura originaria, a cornice delle pannellature sia in gronda, che in testata ed al colmo, da valutarsi in funzione della tipologia del tetto. Per coperture inclinate con pendenze superiori al 20% dovranno essere impiegati idonei elementi atti ad impedire la caduta di neve e ghiaccio dal tetto. Le installazioni su coperture di serre e capannoni, sia esistenti che di nuova costruzione, sono sempre ammissibili, sia in ambito produttivo che agricolo, concorrendo all'incremento edificatorio, previsto per le aree di trasformazione, per gli interventi di edilizia sostenibile.
- L'installazione di singoli generatori eolici, secondo quanto previsto dal medesimo comma 3, per quanto non consigliata per motivi climatici, dovrà essere verificata sotto il profilo dell'impatto acustico sull'immediato intorno e dell'impatto visivo in funzione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati serviti.

A.2) Impianti fotovoltaici sulle facciate degli edifici

L'installazione di impianti fotovoltaici sulle facciate degli edifici costituisce una soluzione che caratterizza fortemente gli aspetti compositivi delle nuove costruzioni e presenta non poche difficoltà di inserimento nei fabbricati esistenti, anche in funzione del loro orientamento e della presenza di aperture consolidate, per tale motivo sarà sempre auspicabile l'impiego di questi impianti sui tetti. Qualora per motivi di orientamento delle coperture si dovesse ricorrere a questa soluzione, si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

- Nel caso degli edifici di nuova costruzione si dovranno prediligere soluzioni unitarie che destinano a tale installazione un'intera facciata, opportunamente orientata per ottimizzare la resa dell'impianto. Particolare attenzione dovrà essere posta alla giunzione tra la facciata attrezzata, con tale impianto, e quelle contigue.
- Negli edifici esistenti si dovranno evitare soluzioni che snaturino completamente l'assetto compositivo delle facciate, ricorrendo a soluzioni che si inseriscano in aperture inutilizzate o in impronte di finestre esistenti, o comunque inserite nella griglia delle aperture esistenti.

B.1) Impianti fotovoltaici al suolo

L'installazione di impianti fotovoltaici al suolo costituisce una soluzione da circoscrivere a particolari aree, onde evitare un indiscriminato consumo di suolo produttivo agricolo, quali:

- Aree dismesse a destinazione produttiva, con copertura lorda dell'impianto pari all' 80% della Sf.
- Aree interessate da interventi di recupero ambientale in seguito ad escavazioni, con copertura lorda dell'impianto pari all' 80% della St.
- Aree inutilizzabili ai fini agricoli, di rispetto di infrastrutture per la mobilità, sentito il parere degli enti gestori delle suddette in merito alla fattibilità ed alla quantità lorda copribile dall'impianto.
- Aree interessate dalla realizzazione di barriere antirumore e da terrapieni di svincoli e cavalcavia, con copertura lorda dell'impianto pari al 100% della St.
- Aree di modesta entità volte al consumo in loco di insediamenti residenziali unifamiliari e piccole realtà produttive, con copertura lorda dell'impianto pari al 10% della Sf., quando sia documentata l'inefficienza energetica dell'installazione sui tetti.

B.2) Parchi fotovoltaici

Sono impianti che per estensione e tecnologia rappresentano un corpo estraneo di rilevante impatto in ambiti agricoli di interesse produttivo e paesaggistico, da considerare come interventi a carattere sperimentale in numero ed estensione, anche in considerazione della loro attuale resa energetica e della verifica applicativa della loro sostenibilità.

Qualora realizzabili, in seguito a disposizioni normative prevalenti, gli impianti dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni locali:

- Avere dimensioni, per singolo impianto, inferiori ad ha.3 al lordo delle aree di servizio.

- Avere caratteristiche di reversibilità all'uso agricolo delle aree interessate da questi impianti.
- Essere realizzati con materiali e tecnologie sostenibili per l'ambiente sia in fase di produzione, che di smantellamento e riciclaggio, che di recupero ambientale del sito, regolamentato da apposita Convenzione e garanzia fidejussoria.
- Essere dotati di opportuni accorgimenti ed opere di compensazione e mitigazione ambientale, quali schermature a verde e piantumazioni, che ne limitino l'impatto sul paesaggio agrario locale.

Articolo PS 9 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

Ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.leg.02.02.2001 n.31 il piano stabilisce aree di salvaguardia delle risorse idriche suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto riferite alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa.

La zona di tutela assoluta deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 m dal punto di captazione. E' adibita esclusivamente ad opera di presa ed a costruzione di servizio, deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

La zona di rispetto deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 m dal punto di captazione. Nelle zone di rispetto sono vietate le attività e le destinazioni elencate ai commi 2) e 3) dell'art.6 del D.P.R. 236/88.

Articolo PS10- PEREQUAZIONE PUNTUALE

La perequazione puntuale attribuisce un indice di edificabilità fondiaria ($I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$) alle aree per servizi pubblici in progetto ed alle zone di nuova viabilità individuate dal PGT esternamente alle Aree di Trasformazione. Tali volumetrie potranno essere trasferite a fronte della cessione gratuita dell'area, su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione, nel rispetto dell'indice **IVm : Indice di Volumetria massima** che esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (Sf) incrementato mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta. Nel caso di trasferimento su aree edificabili in funzione della Ut, il volume trasferito genererà una S.I.p. ottenuta dividendo il volume trasferibile per una altezza convenzionale di m.3.

Tale capacità edificatoria attribuita alle aree per servizi pubblici in progetto ed alle zone di nuova viabilità previste in cessione, si traduce quindi in diritti volumetrici da riportarsi in apposito registro in capo all'Amministrazione Comunale che avranno validità temporale di cinque anni dalla data di avvenuta cessione delle rispettive aree.

ELENCO ALLEGATI

- Prescrizioni per i Piani di Recupero
- Prescrizioni per I Permessi di Costruire Convenzionati
- Regolamento sulla tutela del patrimonio arboreo