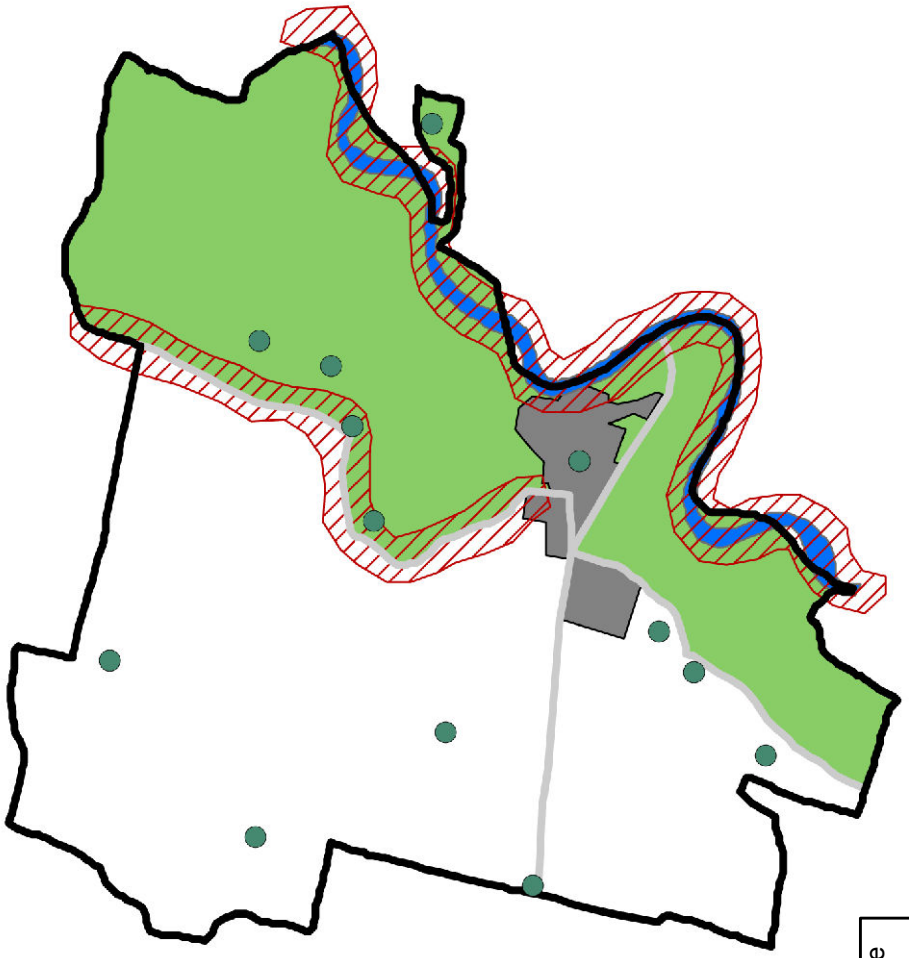
Piano di Governo del Territorio

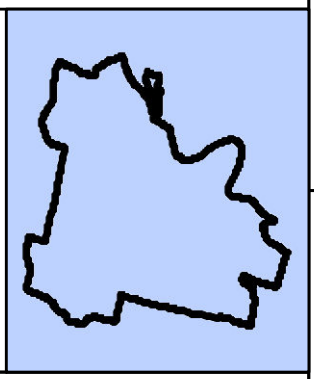
COMUNE DI BORDOLANO

provincia di cremona

VAS | QC | PdR | PdS | DdP



Inquadramento territoriale della tavola



Documento modificato in accoglimento alle osservazioni

titolo

Piano delle Regole
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco
Dott. Diego Bottini

Vice sindaco
Pierluigi Muzio

Segretario
Dott. Ennio Zaniboni

Il Gruppo di Progetto
MAURIZIO DEL GOBBO (responsabile tecnico)
LUCA MENCI (responsabile scientifico)
ROBERTO BERTOLI (responsabile operativo)
MARCO BANDERALI (consulente urbanistico)

Ambiente e Paesaggio
GIANLUCA VICINI

Aspetti Geologici
GIOVANNI BASSI

Collaboratori
LUCA FESTA
MARCO PICCO

timbro

		Tav. N.	Scala
Adozione	Delibera C.C. n. _____ del _____	n.d.	n.d.
Controdeduzione	Delibera C.C. n. _____ del _____		
Approvazione	Delibera C.C. n. _____ del _____		

NOVEMBRE 2012

Data

LEGENDA SIMBOLI CARTIGLIO:

DdP - DOCUMENTO DI PIANO PdS - PIANO DEI SERVIZI PdR - PIANO DELLE REGOLE
QC - QUADRO CONOSCITIVO VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Indice

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 6
art. 1. DEFINIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI E CONTENUTI 6
art. 2. RAPPORTI TRA IL PGT E IL PTCP 6
art. 3. RAPPORTI TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE 6
art. 4. DEFINIZIONE DELL'EFFICACIA DEL PGT 7
art. 5. CRITERI DI PREVALENZA – DIFFORMITA', CONTRASTI, DEROGHE 7
art. 6. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 7
CAPO I – PRINCIPI GENERALI 9
art. 7. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT 9
art. 8. PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE 11
art. 9. PRINCIPI E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI 11
art. 10. INDIRIZZI ED ELEMENTI PROGETTUALI PER LE TRASFORMAZIONE EDILIZIE E INSEDIATIVE 12
art. 11. INDIRIZZI PROGETTUALI 12
art. 12. ELEMENTI PROGETTUALI 13
art. 13. CAUTELE SUL MARGINE URBANO 14
art. 14. INTERVENTI IN AMBITI INTERCETTATI DALLA PROGETTUALITÀ DELLA TRAMA PROGETTUALE DEL DDP 14
CAPO II – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT 15
art. 15. VALENZA PAESISTICA 15
art. 16. UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA 15
art. 17. DISCIPLINA PAESISTICA 15
CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI 16
art. 18. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI 16
art. 19. DISTANZE 18
TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DdP) 21
CAPO I – COSTRUTTO DEL DOCUMENTO DI PIANO 21
art. 20. COGENZA DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO 21
art. 21. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO 21
art. 22. DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI 21
art. 23. DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE 21
CAPO II – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL SUOLO 23
Sezione I - FUNZIONI E CONTENUTO DELLE DISPOSIZIONI 23
art. 24. FUNZIONI 23
art. 25. CONTENUTI 23
art. 26. FASE TRANSITORIA 23
Sezione II – STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL DdP 23
art. 27. CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI ATI 23
art. 28. ATTUAZIONE DEGLI ATI 23
art. 29. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DIMENSIONALI RESIDENZIALI NEL QUINQUENNIO DI VALIDITÀ DEL DDP 24
art. 30. DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEGLI ATI 24

art. 31. AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 24

TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS) 26

CAPO I – Norme Generali 26

art. 32. CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI 26
art. 33. CAMPO DI APPLICAZIONE 26
art. 34. ASPETTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO 26
art. 35. DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI 27

CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI 28

art. 36. CRITERI E INDICAZIONI QUANTITATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI 28
art. 37. RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO 28
art. 38. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI 29
art. 39. RICORSO ALLE AREE EQUIVALENTI 29
art. 40. SERVIZI IMMATERIALI 29
art. 41. DISPOSIZIONI SPECIFICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO 30
art. 42. RETE CICLOPEDONALE 30
art. 43. RETE ECOLOGICA 30

CAPO III – NORME PER LE AREE A SERVIZI 32

SEZIONE I – SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO 32

art. 44. GENERALITÀ 32
art. 45. ATTREZZATURA SCOLASTICA (I) 32
art. 46. ATTREZZATURA CIVICA (AC) 32
art. 47. VERDE ATTREZZATO (V) 33
art. 48. ATTREZZATURA SPORTIVA (S) 33
art. 49. PARCHEGGIO (P) 33

SEZIONE I ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO 34

art. 50. GENERALITÀ 34
art. 51. ATTREZZATURA RELIGIOSA (AR) 34
art. 52. CIMITERI (C) 34
art. 53. ATTREZZATURA TECNOLOGICA (IT) 35
art. 54. ATTREZZATURA SOCIO – SANITARIA (SA) 35
art. 55. ATTREZZATURA PER LA COLLETTIVITÀ (ATC) 35

CAPO IV – PEREQUAZIONE, MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE 36

art. 56. CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE E L'INCENTIVAZIONE 36

CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE 37

SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE 37

art. 57. OPERE DI URBANIZZAZIONE E RAPPORTI CON IL PUGSS 37
art. 58. SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE 37

SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 37

art. 59. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 37

SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 37

art. 60. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 37

TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR) 39

CAPO I – NORME GENERALI 39

art. 61. NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE ... 39
art. 62. CAMPO DI APPLICAZIONE ... 39
art. 63. DEROGHE ... 39
art. 64. OPERE, IMMOBILI E INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE ... 39
art. 65. AREA DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ... 40
art. 66. IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE ... 40
art. 67. DOTAZIONE DI PARCHEGGI ... 41
art. 68. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ... 41
art. 69. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA ... 42
art. 70. INCENTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI ... 42
CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE ... 43
SEZIONE I – GENERALITA' ... 43
art. 71. DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE ... 43
art. 72. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI ... 44
SEZIONE II – DISCIPLINA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ... 45
art. 73. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ... 45
art. 74. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ... 46
art. 75. MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ... 47
art. 76. CRITERI DI INTERVENTO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ... 47
art. 77. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ... 49
art. 78. TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX AGRICOLI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ... 50
SEZIONE III – DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ... 50
art. 79. TESSUTI RESIDENZIALI – GENERALITA' ... 50
art. 80. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO ... 50
art. 81. AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO ... 51
art. 82. EDIFICI DI MATRICE RURALE IN AMBITO CONSOLIDATO ... 52
art. 83. AMBITI PRODUTTIVI – GENERALITA' ... 53
art. 84. AMBITI PRODUTTIVI ... 53
art. 85. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – GENERALITA' ... 53
art. 86. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO IN PREVISIONE ... 54
art. 87. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO – GENERALITA' ... 54
art. 88. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO IN PREVISIONE ... 54
SEZIONE IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELLA MOBILITA' ... 54
art. 89. AMBITI DELLA MOBILITA' – GENERALITA' ... 54
art. 90. RETE STRADALE ... 54
art. 91. ATTREZZATURE DI SUPPORTO ALLA MOBILITA' (distributore) ... 55
art. 92. RETE CICLOPEDONALE ... 55
SEZIONE V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE ... 56
art. 93. AMBITI DEL SISTEMA RURALE – GENERALITA' ... 56
art. 94. AMBITO AGRICOLO A VOCAZIONE PRODUTTIVA ... 57
art. 95. AMBITO AGRICOLO PERIURBANO DI FUNZIONE ECOLOGICA ... 58
art. 96. EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 59
SEZIONE VII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI ... 61
art. 97. AMBITI DI TRASFORMAZIONE– NORME TRANSITORIE ... 61
SEZIONE VIII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA ... 62
art. 98. PARCO OGLIO NORD ... 62

art. 99. AMBITO DELLE ACQUE SUPERFICIALI 62
art. 100. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA 62
CAPO III – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI 63
art. 101. VINCOLI, TUTELE E RISPETTI. GENERALITÀ 63
art. 102. AREE SOGGETTE A DISCIPLINA DI NATURA GEOLOGICA E SISMICA 63
art. 103. PARCO OGLIO NORD 63
art. 104. RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE 63
art. 105. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO 63
art. 106. BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE 63
art. 107. ORLI DI SCARPATA 64
art. 108. FASCIA DI RISPETTO DA FIUMI E CORSI D'ACQUA 64
art. 109. PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) 65
art. 110. FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE 65
art. 111. FASCIA DI RISPETTO STRADALE 65
art. 112. DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA 65
art. 113. FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI 65
art. 114. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE 65
art. 115. FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO 66
art. 116. ELEMENTI ARBOREI RILEVANTI 66
CAPO IV – ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI E NORME 67
SEZIONE I - DEFINIZIONE 67
art. 117. ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI 67
art. 118. SUPERFICI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI 67
SEZIONE II – CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI 69
art. 119. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA - DEFINIZIONI 69
art. 120. PRESCRIZIONI PARTICOLARI 69
art. 121. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PUBBLICA 69
SEZIONE III – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI 70
art. 122. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI SOMMINISTRAZIONE SU AREA PRIVATA 70
art. 123. ATTIVITÀ DI VENDITA ALL'INGROSSO 70
SEZIONE IV – CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI 70
art. 124. PARCHEGGI RELATIVI ALLE SUPERFICI COMMERCIALI 70
art. 125. PROCEDIMENTO COMMERCIALE E PROCEDIMENTO URBANISTICO EDILIZIO 70
Allegato – Indirizzi relativi agli elementi della trama progettuale 71
Tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche 71
DIRETTIVE PER LA DIFESA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TESSUTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO 71
DIRETTIVE AMBIENTALI E DI TUTELA DELLE ACQUE 71
DIRETTIVE PER IL PROGETTO "CICLABILITÀ" 71
Tutela delle aree agricole 72
DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE A VALENZA PAESISTICA 72
DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA 72
Tutela delle risorse storico, culturali e etnoantropologiche 73
DIRETTIVE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO 73
DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLA "CITTA' STORICA" 73

DIRETTIVE PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI EDILIZI DI MATRICE RURALE 74

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1. DEFINIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI E CONTENUTI

1.Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce lo strumento urbanistico generale attraverso il quale sono espresse le scelte strategiche per il governo e la gestione del territorio comunale volte a orientare lo sviluppo sociale ed economico nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali e culturali.

2. Costituiscono contenuti del PGT:

- la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche, con particolare riferimento a quelle non rinnovabili;
- la definizione della condizione di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni del territorio;
- l'individuazione delle infrastrutture e delle aree per servizi;
- la classificazione dell'intero territorio comunale in urbanizzato, aree di trasformazione e ambiti agricoli e l'individuazione conseguente di ambiti territoriali, la definizione delle caratteristiche urbanistiche, funzionali, sociali ed economiche;
- la definizione grafica delle trasformazioni del territorio e le relative modalità di attuazione attraverso norme di attuazione; in ogni caso con disposizioni aventi carattere di prescrizioni, direttive e indirizzi.

3. Il Piano di Governo del Territorio:

- è redatto con criteri di compatibilità con la pianificazione regionale e provinciale, con particolare riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- si attua disciplinando interventi di trasformazione, costruzione, ricostruzione edilizia e vincoli del paesaggio a carattere strategico, nonché operativo;
- è il risultato dell'interazione dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica, in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
- classifica e regola, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, le modalità di intervento dei suoli edificati non soggetti a pianificazione attuativa, delle aree e degli edifici rurali;
- classifica e regola, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni delle aree per pubblica utilità per programmare gli interventi volti al reperimento dei necessari spazi per la collettività.

art. 2. RAPPORTI TRA IL PGT E IL PTCP

1. Il DdP rappresenta lo strumento del PGT mediante il quale sono definiti i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.

2. Il PGT pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

3. Il PGT assume i contenuti prescrittivi, orientativi e di indirizzo della pianificazione sovraordinata e del quadro dispositivo in essere.

4. Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cremona PTCP).

art. 3. RAPPORTI TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

1. il PGT prende in considerazione e definisce l'assetto dell'intero territorio comunale.

2. il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

3.il Documento di Piano è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le

risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi fondanti e da valorizzare.

4.il Documento di Piano costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali o di settore. Gli indirizzi e le strategie contenuti nel DdP sono rivolti all'intero territorio comunale.

5. gli aspetti dispositivi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole.

6. la costruzione della qualità urbana e il corretto rapporto tra gli insediamenti ed il sistema dei servizi - delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di quelle di interesse generale - viene affidata al Piano dei Servizi.

7. il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi posseggono autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, ma devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie.

8. il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi definiscono le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano.

9. il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici, qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano.

10. il Quadro Conoscitivo, elemento costitutivo del PGT, è il riferimento per tutte le scelte sviluppate e le azioni individuate dal Piano.

art. 4. DEFINIZIONE DELL'EFFICACIA DEL PGT

2. Le disposizioni del PGT sono articolate in diversi livelli di cogenza: prescrizioni e direttive.

3. Le prescrizioni rappresentano le scelte definite dal PGT in quanto di natura prioritaria ed irrinunciabile. Le prescrizioni sono norme vincolanti.

4. Le direttive indicano le azioni che gli strumenti e gli interventi attuativi devono mettere in atto, con integrazioni, approfondimenti e analisi di dettaglio per perseguire gli obiettivi del PGT. L'obiettivo generale della direttiva è sempre vincolante.

art. 5. CRITERI DI PREVALENZA – DIFFORMITA', CONTRASTI, DEROGHE

1. In caso di difformità ed incompatibilità le disposizioni di norme statali e regionali sono prevalenti su quanto contenuto nelle norme del PGT; le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati costituenti il PGT sono da intendere modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali in contrasto e prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle sopravvenute norme statali e regionali.

2. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali.

3. In caso di contrasto e/o difformità tra le previsioni del PGT a differente livello di cogenza sono da intendere prevalenti quelle con maggiore livello di cogenza; ciò a dire le prescrizioni sulle direttive all'interno di qualunque dei documenti costituenti il PGT.

art. 6. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Gli elaborati costitutivi dei singoli atti del PGT sono distinti in conoscitivi, di indirizzo e prescrittivi; gli elaborati conoscitivi rappresentano il supporto per la definizione degli obiettivi e delle azioni di piano; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio comunale e sono ripresi nelle tavole di indicazioni di piano del PGT, declinate nei diversi livelli Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

2. Gli elaborati che costituiscono il PGT sono quelli indicati in tabella, dei quali si segnala la diversa valenza:

A. quadro conoscitivo	
A.1	CARTA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE – PTCP
A.2	CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI – PTCP
A.3	CARTA DEL MOSAICO DEI PIANI DEI COMUNI CONTERMINI – PTCP
A.4	CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI – PTCP
A.5	QUADRO PROGRAMMATICO – PTCP
A.6	CARTA DELLE DOTAZIONI E DEI PATRIMONI TERRITORIALI
B. relazioni Q.C.	
B.1	RELAZIONE GENERALE
C. valutazione ambientale strategica	
C.1	CARTA DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI
C.2	CARTA DELLE SENSIBILITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI
C.3	RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE – STRUTTURA METODOLOGICA
C.4	ANALISI DEL CONTESTO
C.5	STATO DELL'AMBIENTE
C.6	MODELLO DI VALUTAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO
C.7	SINTESI NON TECNICA
D. documento di piano	
D.1	INDICAZIONI DI PIANO
D.2	CARTA DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI DEL PAESAGGIO
D.3	DICHIARAZIONE DI SINTESI
D.4	RELAZIONE DI PROGETTO
Allegato A	AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E. piano dei servizi	
E.1	CARTA DEI SERVIZI NELL'AMBITO TERRITORIALE LOCALE
E.2	DOTAZIONE DEI SERVIZI NELL'AMBITO TERRITORIALE LOCALE – SCHEDE
F. indicazioni di piano	
F.1	AZIONI DI PIANO
F.2	RELAZIONE SULLO STATO DEI SERVIZI E PRIORITA' D'AZIONE
M. piano delle regole	
M.1	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
M.2	DESTINAZIONI D'USO IN AMBITO STORICO
M.3	CATEGORIE D'INTERVENTO IN AMBITO STORICO
M.4	CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE
M.5	CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA'
L. relazioni	
L.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Allegato B	EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DEL TESSUTO AGRICOLO
norme e disposizioni	
NORME E DISPOSIZIONI	

3. Per quanto riguarda la componente geologica la stessa costituisce parte integrante del presente piano di governo del territorio. Per la consultazione degli elaborati grafici, delle relazioni di progetto e delle norme geologiche di attuazione si rimanda alla documentazione depositata presso l'ufficio tecnico comunale dal tecnico incaricato.

CAPO I – PRINCIPI GENERALI

art. 7. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.

2. Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 5 del DPR 447/1998 sono attuate unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.

3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi ai contenuti del DdP, PdS e PdR.

4. Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli:

- ambiti di trasformazione e di riqualificazione, così come definiti e individuati dal DdP e dal PdR;
- ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora consentito dalla specifica disciplina di PdR;
- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.

L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un piano attuativo o di un atto di programmazione negoziata.

Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PdS.

In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT.

I piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di modifica del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT.

Le aree soggette a pianificazione attuativa e/o a patto di programmazione negoziata sono individuati con apposito simbolo negli elaborati grafici di PGT.

Necessitano di preventiva variante ai piani attuativi le seguenti fattispecie:

- modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso;
- aumento del dimensionamento globale dell'intervento;
- riduzione della dotazione di aree per servizi o per compensazione in misura superiore al 5%.

Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani attuativi, stabilito in anni 5, si applica la normativa specifica contenuta nel PdR a seconda della destinazione d'uso principale.

Le procedure e la documentazione a corredo dei piani attuativi sono indicate nel Regolamento Edilizio.

I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 3 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque contestualmente alla progressiva edificazione, salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

5. Interventi diretti

Nelle aree del territorio comunale in cui non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PdR.

Nel caso di area soggetta a piano attuativo, il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di denunce di inizio attività sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso.

Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dal Regolamento Edilizio.

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio laddove espressamente indicato dal DdP e dal PdR ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederlo in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio per tutti gli interventi sugli edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, così come previsti dall'art. 96

6. Progetti di opere pubbliche

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:

- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT senza che sia necessaria variante specifica.

art. 8. PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE

1. Il Documento di Piano prevede casi di monetizzazione e incentivazione. Il Piano delle Regole definisce le aree entro cui è possibile il ricorso alla monetizzazione e all'incentivazione.

2. È consentita la monetizzazione delle aree di cessione previste per gli strumenti di pianificazione attuativa in ragione massima di:

- 10 mq/ab per interventi a destinazione principale residenziale;
- 10% della ST per interventi a destinazione principale produttiva;
- 50% della Slp per interventi a destinazione principale commerciale.

3. È altresì ammessa la monetizzazione nei seguenti casi:

- Nel nucleo di antica formazione e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti;
- in caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medie strutture di vendita che prevedano ristrutturazione edilizia o ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
- impossibilità al reperimento dei parcheggi pertinenziali derivanti dagli interventi di recupero dei sottotetti esistenti

4. Le risorse finanziare acquisite dall'Amministrazione Comunale a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale e al reperimento di parcheggi pubblici e verde urbano all'interno dei contesti urbani coinvolti dagli interventi, nonché per l'acquisizione di aree per servizi e infrastrutture pubbliche;

5. Il Piano delle Regole definisce quali aree, edifici e interventi possono avere accesso ai meccanismi di incentivazione in misura comunque non superiore al 15% (rif. Comma 5 art. 11 L.R. 12/2005); in particolare possono essere:

a) incentivi in ordine alla fiscalità comunale, definiti negli atti amministrativi che ne definiscono gli importi e/o le aliquote, applicabili su tutte le aree classificate dal PGT, per cui sono previste attuazioni indirette e dirette, siano esse dovute a ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione, aumento delle superfici utili e cambi di destinazione d'uso.
b) incentivi legati all'utilizzo di tecniche e pratiche volte al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali e tecniche bioclimatiche;
c) incentivi per l'attuazione degli obiettivi del piano in relazione all'attuazione di progetti previsti dal Documento di Piano.

art. 9. PRINCIPI E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

1. Il PGT individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose.

2. *Qualificazione energetico ambientale.* Al fine di procedere alla qualificazione energetico-ambientale delle nuove volumetrie realizzabili all'interno dei piani attuativi, si statuisce che, per i piani attuativi a destinazione prevalentemente residenziale:

- non meno del 50% della superficie lorda di pavimento deve essere di classe energetica non inferiore alla B, e contestualmente
- non meno del 50% del fabbisogno energetico debba essere ricavato da fonti energetiche rinnovabili, come definite dalla normativa vigente.

art. 10. INDIRIZZI ED ELEMENTI PROGETTUALI PER LE TRASFORMAZIONE EDILIZIE E INSEDIATIVE

1. Il contenuto progettuale dei piani attuativi deve assumere in modo chiaro e trasparente gli obiettivi e le strategie indicate nel DdP, sia nella loro argomentazione programmatica, sia nella loro articolazione progettuale, la quale riguarda i caratteri fisici e prestazionali dei manufatti e delle opere previsti.

2. Gli indirizzi e gli elementi progettuali sono funzionali a orientare i contenuti progettuali dei piani attuativi e costituiscono fattori di valutazione della coerenza tra quanto espresso dal DdP e il piano attuativo stesso durante la sua istruttoria.

3. Il mancato recepimento degli elementi progettuali, se non giustificato da particolari impedimenti tecnici e/o economici, implica la necessità di una variante al DdP.

art. 11. INDIRIZZI PROGETTUALI

1. Gli indirizzi progettuali sono formulati in modo da intercettare la generalità dei temi e delle opportunità che il progetto dei piani attuativi deve affrontare. Questo perché la capacità di misurarsi con il contesto di intervento è un aspetto determinante nel qualificare i progetti dei piani attuativi. In questa direzione, gli indirizzi progettuali sono stati riferiti agli aspetti morfo-tipologici, visivi e ambientali.

2. Gli indirizzi progettuali sono pertinenti e perseguibili in modo differente in funzione dello specifico contesto in cui il singolo piano attuativo interviene: in questo senso le scelte progettuali strutturali devono scaturire ed essere argomentate attraverso una ponderazione della rilevanza e della pertinenza dei diversi indirizzi indicati.

3. Gli indirizzi progettuali si pongono come riferimento:

- per i soggetti proponenti, che nella fase di elaborazione del piano attuativo hanno chiaramente indicati gli indirizzi progettuali con cui misurarsi, al fine di proporre un intervento in grado di migliorare la qualità insediativa dell'area di intervento e del suo contesto;
- per l'Amministrazione Comunale, che durante le fasi di elaborazione e di valutazione dei piani attuativi ha modo di compiere le opportune considerazioni per orientare il processo di concertazione delle scelte progettuali.

4. Gli indirizzi progettuali di *contestualizzazione morfo-tipologica* sono:

- Perseguire coerenza con i tessuti storici, il reticolo idrografico, la maglia viaria per definire l'orientamento e la giacitura dei corpi di fabbrica
- Conservare e valorizzare le morfologie consolidate del sito per un adeguato inserimento paesistico dell'intervento, evitando sterri e riporti di terra
- Curare la progettazione di spazi urbani pubblici, semipubblici, aree di contorno, percorsi di distribuzione interna, delle aree a verde, dei parcheggi...
- Utilizzare tipi edilizi densi e aggregati in base a un coerente disegno urbano per mantenere "l'effetto città"
- Valorizzare con interventi specifici viali, parchi, giardini
- Relazionarsi alle forme consolidate del sito per identificare il migliore inserimento ambientale dell'intervento
- Garantire la visibilità e la conservazione degli elementi morfologici naturali e l'integrità del sistema ambientale
- Differenziare gli affacci rispetto alla rete viaria e curare gli innesti della rete di comunicazione interna all'insediamento sulla rete di viabilità principale
- Attuare interventi di moderazione del traffico nel comparto urbano di riferimento e contribuire alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza degli itinerari della mobilità ciclo-pedonale, sia di tipo urbano sia di connessone con gli spazi aperti
- Realizzare adeguati spazi di verde attrezzato ad uso collettivo
- Utilizzare piantumazioni come disegno del "bordo vivo" dell'insediamento
- Contenere le aree a parcheggio privato in superficie

5. Gli indirizzi progettuali di *contestualizzazione visiva* sono:

- Rispettare i "coni" visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto con particolare attenzione alle emergenze architettoniche e paesaggistiche (es. cura degli affacci sugli spazi pubblici)
- Ricercare una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze significative, evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti

- Connotare gli spazi di accesso all'insediamento
- Armonizzare il rapporto di scala con l'intorno di stretta prossimità (es. rapporti "pieni/vuoti" con il tessuto edilizio esistente e lo spazio aperto circostante)
- Utilizzare elementi visivamente permeabili nel delimitare le proprietà al fine di contenere l'effetto di frammentazione

6. Gli indirizzi progettuali di *contestualizzazione ambientale* sono:

- Privilegiare l'uso di fonti energetiche rinnovabili per il fabbisogno energetico dell'intervento (impianti solari termici e fotovoltaici, biomasse, sistemi solari passivi, ...)
- Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni degli involucri edilizi (orientamento, protezione dal sole, isolamento termico, utilizzo di materiali ecosostenibili, tetti verdi, isolamento acustico, ventilazione e climatizzazione naturale, ..)
- Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni energetiche dei sistemi di climatizzazione (caldaie centralizzate ad alto rendimento, impianti elettrici ad alta efficienza, sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, regolazione differenziata della temperatura, ...)
- Utilizzare tecniche impiantistiche orientate alla sostenibilità ambientale (contabilizzazione individuale dell'acqua potabile, meccanismi di riduzione dei consumi, recupero acque piovane, rete idrica duale, ...)
- Utilizzare superfici permeabili (tipo prato armato) per le aree a parcheggio

Salvaguardare e potenziare le connessioni ecologiche, mantenendo e rafforzando le presenze vegetali e valorizzando i percorsi di connessione con le aree extra-urbane di interesse naturalistico

Favorire una buona qualità del microclima urbano anche con l'ausilio di essenze vegetali

Prevedere un sistema di illuminazione degli spazi esterni orientato al contenimento energetico e dell'inquinamento luminoso, con controllo del grado di illuminamento notturno

art. 12. ELEMENTI PROGETTUALI

1. Gli elementi progettuali sono di seguito esposti rispetto alla loro funzionalità e al criterio prestazionale e trovano i loro riferimenti generali nell'allegato denominato *Abaco di orientamento progettuale per l'attuazione delle previsioni insediative.*

2. *Murazioni verdi*. Le murazioni verdi hanno la funzione di mitigare dai punti di vista visivo e/o acustico e/o dell'inquinamento atmosferico le relazioni che possono verificarsi tra attività e funzioni poco compatibili, vedi ad esempio il rapporto tra aree industriali e aree residenziali piuttosto che tra aree edificate e aree di pregio paesistico-ambientale. Le murazioni verdi potranno assumere caratteri progettuali differenti ma dovranno comunque garantire le prestazioni mitigative minime per gli aspetti visivi e/o acustici e/o di inquinamento atmosferico individuati, che vengono ottenuti attraverso una fascia alberata di profondità minima di 12 mt con densità e sesto di impianto come riportato nell*'Abaco orientativo per l'attuazione delle previsioni di piano*. La profondità della murazione verde dovrà essere ampliata, rispetto al minimo sopra indicato, in ragione degli specifici impatti e delle specifiche sensibilità dei contesti con i quali si relazionano.

Le murazioni verdi vanno realizzate all'interno dei lotti edificabili e quindi la loro superficie non è computabile come area a standard, a meno che esse, al di fuori dei lotti edificati, non siano organicamente connesse alle aree verdi pubbliche o alla rete ecologica.

3. *Quinte vegetali*. Tutti i piani attuativi delle aree di espansione, laddove non debbano prevedere la realizzazione di una murazione verde, dovranno dare specifiche indicazioni per la costituzione di una quinta vegetale alberata, di almeno 3,00 mt di profondità, da costituire lungo la parte dei loro perimetri posta in adiacenza ad ambiti non edificati e a strade prospicienti ambiti non edificati.

Le quinte alberate sono da realizzare come opera di urbanizzazione primaria e la loro superficie non è computabile come area a standard.

La realizzazione delle murazioni verdi e delle quinte vegetali non deve compromettere la visibilità degli elementi urbani di caratterizzazione paesistica.

4. *Rete raccolta e trattamento acqua piovana per utilizzi non idropotabili*. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione di una rete di raccolta e distribuzione dell'acqua piovana degli spazi ad uso pubblico e privato da utilizzare per usi non idropotabili. La rete di distribuzione dell'acqua raccolta dovrà permettere almeno l'irrigazione del verde pubblico e privato.

Tale rete dovrà essere realizzata come opera di urbanizzazione primaria.

5. *Percorsi ciclopedonali*. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione della rete dei percorsi ciclopedonali, funzionale a connettere l'insediamento oggetto del piano attuativo con il contesto urbano ed extraurbano di riferimento.

Tutti i piani attuativi devono contemplare interventi atti a garantire la continuità delle percorrenza ciclopedonali e di queste con gli spazi a verde pubblici definiti internamente ai comparti.

Tali percorsi, nel rispetto della normativa vigente, potranno essere costituiti da piste ciclopedonali in sede propria, da percorsi ciclopedonali in sede promiscua o entro strade di tipo residenziale.

Ogni lotto del comparto dovrà essere direttamente connesso a tali percorsi.

6. *Strade interne ai comparti*. I piani attuativi prevalentemente residenziali dovranno dare specifiche indicazioni circa le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle strade interne ai comparti, che di norma dovranno essere di tipo residenziale e quindi con priorità alle percorrenze ciclopedonali.

La sezione massima delle strade interne ai comparti, al netto di eventuali piste ciclopedonali, marciapiedi e quinte alberate, dovrà essere di 2,75+2,75 = 5,50 mt.

7. *Parcheggi di uso pubblico*. I parcheggi di uso pubblico devono essere previsti in spazi appositi al di fuori della sezioni tipo delle strade; non possono quindi essere disposti "a cassetta" lungo il margine stradale. Le tipologie preferibili sono quelle "a pettine" o "a lisca di pesce".

La pavimentazione delle aree a parcheggio di uso pubblico dovrà essere realizzata con tecniche di prato armato almeno per il 70% della loro complessiva estensione.

Per ogni stallo dovrà essere prevista la piantumazione, in adiacenza agli stalli stesi o comunque all'interno dell'area del comparto attuativo, di almeno un albero ad alto fusto.

art. 13. CAUTELE SUL MARGINE URBANO

1. Tutti gli interventi di trasformazione dei fronti edilizi che prospettano sul margine urbano di relazione con spazi aperti e, che sono quindi visivamente percepibili da tali spazi aperti, devono essere accompagnati da una relazione con foto inserimento atta a verificare l'incidenza percettiva dell'intervento in relazione alla sua visibilità.

art. 14. INTERVENTI IN AMBITI INTERCETTATI DALLA PROGETTUALITÀ DELLA TRAMA PROGETTUALE DEL DDP

In allegato sono riportate le *direttive relative agli elementi della trama progettuale del DdP*; le indicazioni, gli indirizzi e le norme riportate nell'***allegato di indirizzo*** sono integrative a quelle riferite nel presente articolato normativo al fine di percorrere gli obiettivi di *tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche, delle aree agricole e delle risorse storico, culturali e etnoantropologiche,* utili per orientare la progettualità del programma delle opere pubbliche e degli ambiti di trasformazione insediativa.

CAPO II – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

art. 15. VALENZA PAESISTICA

1. Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

2. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.

3. Il PGT, in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:

- identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
- definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;

art. 16. UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

1. Il PGT definisce le unità di paesaggio e le classi di sensibilità paesistica coerentemente con i disposti normativi di livello superiore.

2. Nello specifico le classi di sensibilità riscontrate all'interno del territorio comunale sono:

a) Alta sensibilità;
b) Media sensibilità;
c) Bassa sensibilità.

art. 17. DISCIPLINA PAESISTICA

1. Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione (ad eccezione degli ambiti soggetti a vincolo come da norme, regolamenti, decreti..etc..);
- gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, così come definiti dal Regolamento Edilizio nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
- la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio;
- le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali e i punti panoramici indicati nell'elaborato – sensibilità paesaggistiche.

2. Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:

- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto.
- contenuti della Relazione Paesistica;
- procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti

CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

art. 18. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

St (Superficie territoriale)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale é comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree destinate ad interventi di compensazione e mitigazione e per le dotazioni territoriali.

Sf (Superficie fondiaria)

E' la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito.

SCV (superficie di concentrazione volumetrica)

È la superficie all'interno della quale sono da collocare le capacità edificatorie previste per gli Ambiti di trasformazione insediativa (ATI).

Slp (Superficie lorda di pavimento)

Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali.

Non sono conteggiati nel computo della Slp:

- i parcheggi privati di cui all'art. 67;
- i volumi tecnici esterni al perimetro dell'edificio, così come successivamente definiti;
- le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- i vani scala e ascensore di uso comune al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari e dei corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari;
- nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- i portici di uso pubblico o comune aperti almeno su due lati;
- i porticati aperti almeno su due lati;
- i locali interrati e seminterrati così come definiti al punto 8, aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,40 m;
- gli aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) purché aperti su due lati;
- le logge aperte;
- i sottotetti aventi altezza interna media ponderale inferiore a 2,20 m calcolata a partire dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fino all'intradosso del solaio di copertura dell'edificio, trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati.

Qualora gli elementi o gli spazi di cui ai punti precedenti non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili ai fini della Slp.

Nel caso di intervento di Ricostruzione edilizia non sono computati nella Superficie lorda di pavimento esistente i locali ricavati da coperture di cortili, le tettoie e le logge murate, le superfetazioni, le costruzioni in precario e le costruzioni oggetto di condono edilizio o prive di documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi).

Su (Superficie utile abitabile)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Snr (Superficie non residenziale)

E' la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, locali per impianti tecnologici, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.

Sc (Superficie coperta)

E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante, con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.

Zero urbanistico

E' la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.

Lo Zero urbanistico è la quota media ponderale del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15,00 cm;

In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.

Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 20 m dal ciglio stradale la quota di riferimento si calcola come media ponderale fra lo Zero urbanistico e la quota del terreno al piede dell'edificio.

Locali interrati e seminterrati

Sono considerati:

- locali interrati quelli che hanno l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore a 0,50 m oppure uguale allo Zero urbanistico;
- locali seminterrati quelli che hanno l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota compresa tra 0,50 m e 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico.

Locali sottotetto

I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.

H (Altezza massima del fabbricato)

L'Altezza massima del fabbricato si misura:

- per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- per gli insediamenti produttivi e per le strutture agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più ALTA.

Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera l'altezza media ponderale misurata dallo Zero urbanistico fino all'intradosso della struttura portante del tetto e non considerando ogni tipo di controsoffittatura anche strutturale.

Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Volume (Volume urbanistico)

La volumetria urbanistica si calcola:

- per gli edifici residenziali e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale interpiano pari a 3,20 m indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale; per altezze interpiano uguali o superiori a 4,50 m il Volume è pari a quello reale;
- per gli insediamenti produttivi e per le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza moltiplicando la Slp per il minor valore tra H (altezza massima del fabbricato) e 4,50 m.

Per "Volume esistente", nel caso di edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, negli ambiti residenziali di riqualificazione, negli edifici di matrice rurale e nei nuclei rurali, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

In applicazione dell'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. la definizione di cui al comma precedente si estende anche alla "volumetria preesistente" negli Ambiti agricoli nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio.

Volumi tecnici

I volumi tecnici sono quei volumi edilizi destinati agli impianti e/o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi.

Sono da considerare volumi tecnici anche le strutture, le attrezzature, gli impianti e in generale tutti i manufatti finalizzati alla sosteniblità ambientale degli interventi; essi devono essere realizzati conformemente a quanto previsto dal Regolamento edilizio.

It = Volume/St (Indice di fabbricabilità territoriale)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St.

If = Volume/Sf (Indice di fabbricabilità fondiaria)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di Sf.

Ut = Slp/St (Indice di utilizzazione territoriale)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St.

Uf = Slp/Sf (Indice di utilizzazione fondiaria)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di Sf.

Rc = Sc/Sf (Rapporto di copertura)

E' il rapporto fra la Sc e la Sf.

Sd (Superficie drenante)

E' la superficie scoperta e drenante di cui al Regolamento Locale di Igiene.

La verifica degli indici riportati nel suddetto regolamento deve essere effettuata in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione edilizia e in tutti gli interventi che incidono sull'area di pertinenza.

La Sd deve essere piantumata con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq.

art. 19. DISTANZE

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo radiale e perpendicolare.

Non vengono calcolati ai fini delle distanze:

- gli aggetti con sporgenza inferiore a 1,50 m;
- gli elementi ornamentali;
- le scale con larghezza inferiore a 1,50 m;

Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,50 m, tali elementi concorreranno interamente alla formazione delle distanza.

Ds (Distanza dalle strade)

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.

All'interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

La Distanza minima dal confine stradale deve rispettare le seguenti misure:

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

- fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:

- allineamenti in atto, chiaramente definiti, anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
- specifica norma d'ambito contenuta nel presente PdR;
- allineamenti espressamente previsti dal PGT.

Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente.

De (Distanza tra edifici)

E' la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.

La distanza minima ammessa tra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m.

Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
- qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planivolumetrica definita dal PGT;
- per gli edifici ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Le autorimesse con altezza massima non superiore a m 3 possono essere realizzati ad una distanza minima di m 5 da altre pareti finestrate.

Dc (Distanza dai confini di proprietà)

E' la distanza tra l'edificio ed il confine della proprietà.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

E' consentita l'edificazione in aderenza o a confine in caso di unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti o previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito.

Negli ambiti residenziali di cui all'art. 72 sono ammesse, a giudizio della Commissione urbanistica e della commissione per il paesaggio, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:

- particolare conformazione del lotto tale da risultare limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari;
- sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari.

E' ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3,00 m rispetto allo Zero urbanistico e, comunque, con altezza media ponderale max di 2,40 m, di:

- autorimesse;

- locali accessori o volumi tecnici, solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 72.

Per le autorimesse interne al Nucleo di Antica Formazione si applicano le norme di cui all'art. 74.

Da (Distanza dal confine d'ambito)

E' la distanza tra l'edificio ed il confine dell'ambito urbanistico adiacente, se diverso.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

La presente norma non si applica nelle aree interne al Nucleo di Antica Formazione.

Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari a cure e spese dei medesimi proprietari.

E' ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3 m rispetto allo Zero urbanistico di:

- autorimesse;
- locali accessori o volumi tecnici solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 72.

TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DdP)

CAPO I – COSTRUTTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

art. 20. COGENZA DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il DdP esprime le proprie scelte attraverso prescrizioni e direttive.

2. Il DdP attraverso le direttive definisce le linee principali dell'azione o dell'intervento che devono essere articolate e approfondite, nel rispetto del principio espresso, nella fase attuativa.

3. Trova cogenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DdP.

4. Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio o avente riflessi su di esso non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano.

5. Le direttive trovano opportuna traduzione normativa negli strumenti che disciplinano puntualmente l'intervento finale (PdR, PdS, piani attuativi, progetti).

6. Il Documento di Piano individua specifiche azioni di sviluppo per il comparto ambientale, sociale e culturale, queste potranno essere realizzate in virtù di tre tipologie di intervento, ovvero azioni prescritte dal documento stesso, azioni convenzionate e/o di perequazione individuate sempre dal documento, azioni sviluppate dai privati in relazione a specifiche direttive previste dal DdP. Le azioni riguardanti gli aspetti ambientali, in particolare, potranno trovare sviluppo in relazione alla loro collocazione nelle classi di priorità di strumenti sovraordinati a cura dei singoli enti gestori delle azioni medesime (Provincia, Regione, ecc.)

art. 21. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. I contenuti del Documento di Piano corrispondono a quanto stabilito dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i

art. 22. DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. I contenuti del Piano dei Servizi corrispondono a quanto stabilito dall'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i

2. Il DdP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PdS per:

- l'individuazione delle azioni specifiche;
- la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
- la sostenibilità economica delle previsioni;
- le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
- la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DdP.

2. Il Documento di Piano prevede che il Piano dei Servizi:

- individui lo stock della "città pubblica" e ne definisce le forme di implementazione e sistemazione;
- declini le direttive del Documento di Piano in azioni di piano e progetti specifici;
- definisca i modi e le forme di attuazione per le azioni e i progetti di cui al precedente punto e specifica quanto nella presente normativa;
- coordini le azioni e i progetti con il programma delle opere pubbliche e il bilancio comunale;

art. 23. DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. I contenuti del Piano delle Regole corrispondono a quanto stabilito dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i

2. Il DdP rimanda al PdR in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:

- l'individuazione di specifiche classificazioni;
- la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
- la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;

- l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.

3. Il Documento di Piano prevede che il Piano delle Regole:

- Definisca l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal Documento di Piano;
- definisca gli indici e i parametri edilizi;
- definisca le modalità di intervento nel tessuto consolidato;
- definisce i caratteri architettonici e funzionali, la qualità e la coerenza degli edifici all'interno della "città storica";
- promuova l'uso di fonti energetiche alternative.

4. Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole le specifiche disposizioni di intervento al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti dal DdP stesso.

CAPO II – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL SUOLO

Sezione I - FUNZIONI E CONTENUTO DELLE DISPOSIZIONI

art. 24. FUNZIONI

1. Le presenti disposizioni sono funzionali alla gestione della fase attuativa delle previsioni del DdP.

2. Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.

3. Si rimanda al resto delle disposizioni del presente articolato normativo per le questioni qui non trattate e che abbiano attinenza ai contenuti del DdP e della sua gestione e attuazione.

art. 25. CONTENUTI

1. Le presenti disposizioni riguardano sia aspetti di carattere procedurale sia di carattere contenutistico.

2. I contenuti dispositivi del DdP si integrano con i contenuti della Relazione del DdP al fine di restituire in modo esaustivo i riferimenti per l'attuazione delle trasformazioni territoriali di competenza del DdP.

art. 26. FASE TRANSITORIA

1. Per la definizione puntuale dei protocolli operativi e procedurali funzionali alla gestione dei contenuti del DdP laddove non già specificati in altri atti del PGT, si rimanda a provvedimenti regolamentari da deliberare dall'organo competente.

Sezione II – STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL DdP

art. 27. CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI ATI

1. È condizione necessaria per poter intraprendere l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Insediativa (ATI), di cui alla lett. 2 comma b) art. 8 della lr. 12/05, previsti dal DdP, il ricorso alla perequazione così come prevista dalle seguenti norme.

art. 28. ATTUAZIONE DEGLI ATI

1. Gli ATI, la cui attuazione è disciplinata dall'art.12 della lr. 12/05, sono rappresentati nella Carta denominata "Indicazioni di Piano" e descritti nelle schede dell'Allegato A – Ambiti di Trasformazione oltre che nella Relazione di progetto del DdP.

2. I parametri riportati nelle schede degli ATI relativi a:

- la superficie territoriale (ST) dell'ambito di intervento
- il valore massimo del rapporto di copertura (RC)
- l'altezza massima degli edifici
- la volumetria massima edificabile
- le destinazioni d'uso ammesse e necessarie che dovranno essere attuate
- la definizione delle dotazioni territoriali necessarie
- la superficie drenante

hanno un carattere prescrittivo.

3. La modificazione di qualsiasi parametro o indicazione di tipo prescrittivo di un singolo ATI richiede una variante del DdP.

4. I parametri e le indicazioni riportati nelle schede degli ATI relativi alle sezioni *Procedimento attuativo* e *Orientamenti per la fase attuativa* hanno valore di orientamento. Essi sono da considerare sia nella fase di elaborazione del piano attuativo o del Piano Direttore dell'ATI, sia nella fase istruttoria di questi ultimi da parte degli Uffici Comunali quali elementi di verifica e di argomentazione della coerenza dei progetti con gli indirizzi e gli orientamenti espressi dal PGT.

5. In sede di definizione dei piani attuativi degli ATI va definito in modo preciso il livello di compartecipazione dei soggetti proponenti alla realizzazione delle dotazioni territoriali indicate nelle

schede di orientamento progettuale degli ATI e coerentemente a quanto definito nel PdS. In tale sede va contestualmente assunto il sistema della vincolistica eventualmente in essere.

6. In attesa che vengano elaborati e realizzati i rispettivi piani attuativi, negli ATI è unicamente consentito il mantenimento delle attività esistenti e gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli eventuali fabbricati esistenti.

art. 29. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DIMENSIONALI RESIDENZIALI NEL QUINQUENNIO DI VALIDITÀ DEL DDP

1. Nella Relazione del DdP è definito il dimensionamento residenziale delle previsioni del PGT che è possibile raggiungere nell'arco quinquennale di validità del DdP. Il dimensionamento è definito:

- in termini di volume ammesso, per quanto concerne gli ambiti di trasformazione residenziali;
- in termini di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) per quanto concerne gli ambiti non residenziali.

2. Le previsioni residenziali quinquennali possono essere conseguite tramite interventi urbanistici ed edilizi:

- in attuazione degli ATI previsti dal DdP
- in attuazione degli ambiti di riqualificazione consentiti sulla città consolidata e governati dal PdR che sono sottoposti a piano o programma attuativo. Il Volume da considerare è quello relativo all'incremento tra la situazione in essere e quella introdotta in aggiunta attraverso lo strumento attuativo.

art. 30. DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEGLI ATI

1. I comparti di attuazione di un ATI vanno individuati mantenendo i rapporti di proporzionalità tra i diversi parametri urbanistici così come sono stati definiti per l'intero ATI.

2. L'indicazione della Volumetria attribuita dal Piano Direttore di un ATI ai singoli comparti è un parametro che non potrà essere modificato se non modificando i comparti stessi.

3. La proporzionalità del rapporto tra la superficie territoriale e la superficie di concentrazione volumetrica dell'intero ATI non va intesa in modo rigido, ma va considerata come riferimento nella definizione dei comparti di un ATI al fine di garantire, nell'attuazione dei singoli comparti, un equilibrato rapporto tra superficie territoriale e superficie di concentrazione volumetrica rispetto alle necessità progettuali dei singoli comparti.

4. Ogni comparto deve soddisfare, attraverso interventi diretti e/o la loro monetizzazione, una quota parte proporzionale delle dotazioni territoriali di competenza, secondo quanto indicato nella specifica scheda di ambito di trasformazione o, in alternativa, secondo quanto previsto dall'art. 56; le indicazioni della scheda di ambito di trasformazione sono prevalenti laddove superiori rispetto alle quantità previste dall'art. 56.

art. 31. AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO

1.In questa zona, a destinazione speciale, viene previsto l'insediamento di attività produttive di interesse strategico sovracomunale. La destinazione ammessa è quella PRODUTTIVA ai sensi dell'art. 73.

2. L'attuazione di tale ambito è soggetta a piano attuativo preventivo esteso al singolo ambito individuato in cartografia, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- It: 0,7 mq/mq
- Sup. filtrante min. (uso pubblico e privato): 30% SF
- Rc min: 60% SF
- H max: 7,50 m
- Contributo al sistema dei servizi: 20 ST

3. In aggiunta alla capacità edificatoria, come da comma precedente, sono assentibili abitazioni del custode o della proprietà, con una SLP max. pari a 150 m.

4. L'intervento dovrà prevedere schermature a verde, con le tipologie di alberi e cespugli a caratterizzazione autoctona, da distribuirsi sul perimetro come di seguito riportato:

- con alberi di alta e media altezza, posti sia in aree a bosco che in filare, sui lati verso strada o spazi pubblici;

- con arbusti in forma di siepi arborate, sugli altri lati;
- gli interventi potranno prevedere anche aree prative, dune inerbite e/o boscate.

5. Fino alla predisposizione del piano attuativo è consentito il mantenimento delle attività esistenti, sugli immobili sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Ai sensi della Lr. 12/2005 l'intervento di cui al presente articolo non è assoggettato ad ulteriore valutazione di tipo ambientale strategico in sede di piano attuativo.

TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS)

CAPO I – Norme Generali

art. 32. CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il PdS concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito dal DdP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla accessibilità dei servizi e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.

2. Il PdS individua, all'interno del territorio comunale:

- le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di seguito denominate "aree per servizi");
- le aree destinate a parchi urbani attrezzati;
- il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

3. Il PdS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DdP:

- individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
- definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
- stabilisce la dotazione di aree per servizi e le dotazioni territoriali negli interventi soggetti a pianificazione attuativa;
- disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
- definisce le modalità di equiparazione ed equivalenza fra le diverse tipologie di aree per servizi;
- individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi.

4. Le disposizioni contenute nel PdS costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e degli atti abilitativi comunque denominati.

5. Il Piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

6. Il PUGSS:

- detta le prescrizioni per gli interventi nel sottosuolo,
- definisce le procedure, la documentazione e l'iter per le autorizzazioni,
- stabilisce i corrispettivi economici e le responsabilità civili e penali;
- definisce i criteri, le competenze, la programmazione dell'ufficio del sottosuolo;
- detta le norme per l'attuazione degli interventi; nonché le modalità di gestione delle cartografie informatizzate e dei loro aggiornamenti.

art. 33. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano alle Aree per Servizi, agli Ambiti di Trasformazione Insediativa (ATI) e agli Ambiti di Riqualificazione, nonché ai Piani di Recupero.

2. Le presenti norme si applicano inoltre:

- agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo anche se non espressamente indicati dal DdP e dal PdR;
- agli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato;
- alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi.

3. Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni di natura urbanistica contenute nell'art. 85 e seguenti.

art. 34. ASPETTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO

1. Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12.

2. Le prescrizioni e le indicazioni di piano in esso contenute, in relazione alle aree per servizi che rivestono interesse pubblico o generale, **hanno carattere vincolante**.

3. Le previsioni di aree per servizi previste all'interno degli ambiti di trasformazione definite dal Documento di Piano non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, in quanto lo stesso non ha carattere di conformazione dei suoli.

4. Le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'aree, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, la diretta realizzazione delle aree per servizi, ovvero prevedano in alternativa l'intervento dell'amministrazione pubblica, non sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio, nonché ne si configura la decadenza.

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

6. L'attuazione delle previsioni del PGT spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'art. 37.

7.La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

art. 35. DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI

1. Le seguenti definizioni valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all'interno delle materie di competenza del PdS.

1 - Abitante teorico insediabile

Un abitante teorico insediabile corrisponde a 150 mc di Volume.

2 - Superficie equivalente

Esprime il contributo al sistema dei servizi connesso alle singole iniziative attuative. Il valore numerico corrisponde alla cessione di un'area a verde piantumata con densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq. In alternativa alle superfici a verde piantumato possono essere ceduti equivalenti aree secondo la parametrizzazione di cui al successivo art. 39. .

3 - Requisiti prestazionali

Sono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature. I requisiti sono definiti, per tipologia di servizio, dalle disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli.

4 - Servizi immateriali

I servizi immateriali sono rappresentati da quell'insieme di prestazioni che non vengono svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata ma che, viceversa, sono fornite a domicilio o tramite reti.

5 - Superficie di compensazione

Rappresenta l'area necessaria alla riduzione degli impatti derivanti dall'attuazione degli ambiti di trasformazione o riqualificazione. Tali superfici rispondono alle condizioni di sostenibilità espresse dalla VAS.

CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI

art. 36. CRITERI E INDICAZIONI QUANTITATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il dimensionamento del Piano dei Servizi tiene conto della possibili attivazioni di sinergie pubblico/private per la sua realizzazione e per la realizzazione dei propri obiettivi quantitativi col fine primario di ottenere un recupero di qualità della vita anche attraverso la concorrenza dell'imprenditoria privata.

2. All'interno dei Piani Attuativi si possono modificare le localizzazioni e le definizioni delle aree per servizi previste. Le modifiche non possono comportare una diminuzione nella loro previsione dimensionale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 7.

3. I piani attuativi, i permessi di costruire convenzionati, nonché i mutamenti di destinazione d'uso, definiti dal Piano delle Regole, che comportino aumento di carico urbanistico, devono prevedere il reperimento delle aree per servizi nella misura prevista dal PdS.

3. Il Piano dei Servizi prevede la seguente dotazione minima di aree per servizi:

- per le destinazioni residenziali ed assimilabili, 28 mq/equivalente ad abitante;
- per le destinazioni produttive, 20% della ST dell'ambito;

4. Per gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP valgono le disposizioni contenute nello specifico allegato–schede degli ambiti di trasformazione.

5. Per gli ambiti di riqualificazione individuato dal PdR valgono le disposizioni contenute nello specifico allegato B – ambiti di riqualificazione.

5. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente.

6. Per ogni piano attuativo deve essere prevista:

- la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria nonché la realizzazione delle stesse.
- la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore alle quantità fissate dal presente articolo.

7. L'eventuale potenzialità edificatoria derivante dalle aree cedute a titolo di contributo al sistema dei servizi è aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria del corrispondente piano attuativo.

8. L'edificazione sulle aree cedute a seguito dell'attuazione dei P.A deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti ambiti per servizi.

9. Nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, le aree per servizi devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto abilitativo.

art. 37. RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.

2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PdS.

3. Sulle aree individuate dal PdR come Aree per servizi, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di cui al presente articolo.

art. 38. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

1.Il PdS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PdR, identifica le aree per servizi, quali opere di urbanizzazione secondaria, secondo la seguente suddivisione:

Ambiti per servizi di interesse pubblico

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde attrezzato (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggi (P)

Ambiti per servizi di interesse collettivo

- Attrezzatura religiosa (AR)
- Cimitero (C)
- Impianto e attrezzatura tecnologica (IT)
- Attrezzatura socio-sanitaria (SA)
- Attrezzatura per la collettività (ATC)

2. Ai soli fini della attuazione degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono equiparate alle aree per servizi anche le "Superfici di compensazione".

art. 39. RICORSO ALLE AREE EQUIVALENTI

1.Il contributo al sistema dei servizi, espresso in superficie equivalente, indicato nelle schede di cui all'allegato A – Schede degli Ambiti di Trasformazione - di cui all'art. 37, può essere assolto secondo la seguente parametrizzazione:

1 mq di area verde piantumata (superficie equivalente)	=	1,5 mq	• area agricola • aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia • area libera non attrezzata e non piantumata
		0,3 mq	• area attrezzata per attività sportiva all'aperto • parcheggio scoperto • spazio urbano
		0,01 mq	• superficie lorda di pavimento in edifici agibili
		0,08 mq	• area edificabile con intervento diretto
		0,15 mq	• area edificabile con piano attuativo non adottato

2.La scelta della tipologia di servizio o area nonché le localizzazioni sono proposte dai soggetti attuatori in accordo con l'Amministrazione comunale.

3. Qualora negli insediamenti di tipo produttivo l'Amministrazione Comunale giudichi che la dotazione di parcheggi derivante dall'applicazione dell'art. 67 soddisfi anche il fabbisogno di parcheggi pubblici, le aree per servizi devono essere prioritariamente attrezzate a verde alberato.

art. 40. SERVIZI IMMATERIALI

1. In alternativa a quanto disposto agli articoli precedenti in materia di aree per servizi da reperire o cedere negli interventi edilizi e urbanistici è possibile fornire un servizio immateriale quantificato secondo il seguente criterio di equivalenza.

$$\frac{\text{Importo derivante dalla monetizzazione della superficie equivalente}}{\text{Costo annuo del servizio fornito}} = \text{Numero di anni di fornitura del servizio}$$

2. Il valore del costo annuo è determinato annualmente dall'organo competente sulla base dei reali costi sostenuti per l'attivazione e il mantenimento in esercizio del servizio.

3. Il servizio è fornito previa stipula di apposito atto di cui al comma 2 dell'art. 37 che regola:

- i requisiti della fornitura;

- la durata del servizio;
- le penali in caso di inosservanza dei patti stipulati;
- le procedure di termine del servizio.

4. I servizi forniti in ottemperanza al presente articolo sono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.

art. 41. DISPOSIZIONI SPECIFICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO

1.Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposita determinazione, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico.

Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:

- orari di apertura;
- tariffe riservate all'utenza convenzionata;
- fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;
- ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
- durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;
- ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;
- rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti.
- Altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale.

2. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti. In particolare i progetti di intervento saranno valutati anche in ordine all'adozione delle seguenti soluzioni costruttive e impiantistiche:

- sistemi solari passivi;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda;
- impianti solari o geotermici per la climatizzazione degli ambienti;
- generatori di calore ad alto rendimento, cogeneratori;
- sistemi di climatizzazione a bassa temperatura;
- dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme;
- impianti solari fotovoltaici;
- sistemi di riduzione dei consumi idrici;
- impianti di riciclo delle acque;
- sistemi di recupero e riuso delle acque meteoriche.

art. 42. RETE CICLOPEDONALE

1. I percorsi ciclopedonali indicati nella Carta Azioni di Piano del Piano dei Servizi, rappresentano i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tali percorsi costituiscono integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

2. I tracciati previsti dal PdS, sono da considerare identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.

3. In ambito extra urbano la realizzazione di percorsi ciclabili deve essere accompagnata da adeguati interventi di ambientazione (fasce alberate, segnaletica ..) oltre che:

- garantire la realizzazione di spazi attrezzati e di fasce alberate;
- correlarsi con gli elementi strutturanti il paesaggio.

4. Qualora il PdS individui itinerari ciclopedonali insistenti su strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione, riorganizzazione funzionale a garantire adeguati livelli di sicurezza agli utenti deboli della strada, attraverso progressivi interventi di moderazione del traffico.

art. 43. RETE ECOLOGICA

1. Il Progetto di difesa, ricostruzione e valorizzazione della rete ecologica ha la funzione di perseguire la tutela della biodiversità e l'equipaggiamento paesaggistico del territorio rurale in un ottica sistemica, che consenta di perseguire compiutamente gli obiettivi espressi in materia dal

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, coerentemente con le disposizioni della Rete Ecologica Regionale.

2. Il Progetto si compone di azioni di conservazione e/o riqualificazione di cui all'art. 20 e alla ricostituzione di strutture ambientali analoghe, nelle aree di corridoio individuate delle tavole del Quadro Conoscitivo (QC) relative alle analisi ambientali e alla connettività.

3. Le azioni di conservazione e riqualificazione dovranno essere privilegiate nelle aree ricadenti fra le Aree di Intervento primarie che presentano al momento maggiore idoneità ambientale come proposte nel Rapporto Ambientale. Analogamente si potrà operare sulle Aree di intervento secondarie anche se con un grado di priorità inferiore rispetto alle precedenti. Azioni analoghe potranno essere sviluppate anche sulla aree marginali pur riconoscendo la loro scarsa idoneità nel sostenere gli obiettivi del progetto.

4. Le priorità fra Aree diverse e/o fra classi di valore dell'indice di idoneità dovranno essere valutate nell'ambito di azioni di compensazione, mitigazione, perequazione e/o promozione di progetti con valenza o risvolti ambientali specifici.

5. Il PGT percorre l'obiettivo di utilizzare il meccanismo di compensazione ambientale degli interventi di trasformazione del territorio, ricorrendo alla possibilità di monetizzare le aree per servizi esterne agli ambiti di trasformazione e agli ambiti di riqualificazione e per tutti gli interventi cui è prevista la compensazione ambientale per ammettere gli interventi per la realizzazione degli obiettivi del presente articolo.

5. La suddivisione del Progetto in Aree di intervento primarie, secondarie e marginali nell'ambito della medesima tipologia di area, potrà avere riscontro nelle classi di priorità circa l'ammissione a forme di contributo, o a singole classi di priorità, governate da altri Enti sovraordinati nell'ambito dell'approvazione di specifici piani o progetti.

6. Fra i suddetti piani o progetti di enti sovraordinati andranno privilegiati quelli con reale incidenza sulle possibilità di strutturazione del territorio

CAPO III – NORME PER LE AREE A SERVIZI

SEZIONE I – SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

art. 44. GENERALITÀ

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate:

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde attrezzato (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)

2. Gli elaborati, riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata nel rispetto di quanto contenuto nel PdS. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.

3. Il PdR si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro del Nucleo di Antica Formazione devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato – Categorie di intervento nel NAF del PdR, nonché nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti.

5. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT.

6. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione e dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dal D.M. 14.01.2008.

art. 45. ATTREZZATURA SCOLASTICA (I)

1. Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alla relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.).

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di Slp.

3. Si applicano i seguenti parametri:

-	Uf ≤ 1,00 mq/mq
-	Rc ≤ 1/2
-	H ≤ 10,50 m

4. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

5. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

art. 46. ATTREZZATURA CIVICA (AC)

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature sociali, amministrative, per la sicurezza e la protezione civile di livello locale.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di Slp.

3. Si applicano i seguenti parametri:

- Uf ≤ 1,00 mq/mq
- Rc ≤ 1/2
- H ≤ 10,50 m

4. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 5,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

5. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

art. 47. VERDE ATTREZZATO (V)

1. Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici e, così pure, gli spazi inedificati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale. Non sono inoltre consentite le attività agricole che prevedono la costruzione di edifici e manufatti.

3. Si applicano, per le aree per attrezzature culturali, i seguenti parametri:

- Uf ≤ 1,00 mq/mq
- Rc ≤ 1/2

4. Nelle aree con destinazione a giardini e parchi pubblici è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc.).

5. Nelle nuove realizzazioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

art. 48. ATTREZZATURA SPORTIVA (S)

1. Sono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi complementari (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, ecc.).

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- produttivo;
- agricolo;
- residenziale se non l'abitazione per il personale di custodia, con un limite massimo di 150,00 mq di Slp;
- terziario - commerciale, se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi agli impianti principali fino al 10% della Slp realizzabile.

2. Le strutture e gli impianti coperti devono rispettare i seguenti parametri:

- Uf ≤ 1,50 mq/mq
- Rc ≤ 1/3

3. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

4. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

art. 49. PARCHEGGIO (P)

1. Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale.

3. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.

4. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia.

5. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

6. È ammessa la realizzazione di pensiline a copertura degli spazi a parcheggio.

SEZIONE I ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

art. 50. GENERALITÀ

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio e sono così classificate:

- Attrezzatura religiosa (AR)
- Cimitero (C)
- Impianto e attrezzatura tecnologico (IT)
- Attrezzatura socio - sanitaria (SA)
- Attrezzature per la collettività (ATC)

2. Gli elaborati riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata.

3. Il PdS si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro del NAF devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato - Categorie di intervento nel NAF nonché rispettare le disposizioni indicate nel Regolamento Edilizio.

5. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT.

6. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) di tipo strategico o rilevante come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione ico dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dalla OPCM 3274 del 20.03.2003 e dal D.M. 14.09.2005.

art. 51. ATTREZZATURA RELIGIOSA (AR)

1. Sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciale, produttivo o residenziale se non le abitazioni per i ministri del culto e il personale di servizio.

3. Si applicano i seguenti parametri:

- Uf ≤ 0,80 mq/mq
- Rc ≤ 1/2
- H ≤ 10,50 m

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

art. 52. CIMITERI (C)

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature cimiteriali e le attività connesse.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciale, produttivo, agricolo o residenziale.

3. Sono fatte salve le specifiche norme di settore.

art. 53. ATTREZZATURA TECNOLOGICA (IT)

1. Sono le aree destinate alle seguenti attrezzature e impianti: depuratore, cabine elettriche e del gas, strutture dell'acquedotto pubblico, centro raccolta rifiuti, cogenatori a fonti fossili e FER, impianti a FER.

2. Non sono ammesse utilizzazioni residenziali, commerciali, produttive, terziarie o agricole.

3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio e dalla specifica legislazione di settore.

4. Gli interventi sulle aree possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi pubblici in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.

art. 54. ATTREZZATURA SOCIO – SANITARIA (SA)

1. Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale di servizio socio sanitario ed assistenziale anche di livello sovracomunale.

2. Obiettivo del PdR è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.

3. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in ordine alla tutela dei beni architettonici, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. in caso di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

- Uf ≤ 1,00 mq/mq
- Rc ≤ 1/2
- H ≤ 10,50 m

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

art. 55. ATTREZZATURA PER LA COLLETTIVITÀ (ATC)

1. Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale anche di livello sovracomunale.

2. Obiettivo del PdR è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.

3. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in ordine alla tutela dei beni architettonici, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. in caso di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

- Uf ≤ 1,00 mq/mq
- Rc ≤ 1/2
- H ≤ 10,50 m

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

CAPO IV – PEREQUAZIONE, MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

art. 56. CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE E L'INCENTIVAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione della monetizzazione, come definita dal Documento di Piano all'art. 8, si applicano i disposti di cui ai successi commi.

2. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i valori di riferimento per l'indennità della monetizzazione, espressi in € al mq di superficie delle aree di cessione. Il medesimo atto deliberatorio contiene le modalità di trasferimento delle indennità di monetizzazione.

3. Le superfici massime oggetto di monetizzazione sono definite al precedente art. 8, fatto salvo quanto previsto e prevalente dalle schede degli ambiti di trasformazione (allegato A – ambiti di trasformazione) e dalle schede degli ambiti di riqualificazione (allegato B – ambiti di riqualificazione).

4. Nella convenzione dei piani attuativi o nei titoli abilitativi sono esplicitate le superfici e le indennità connesse alla monetizzazione.

5. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i criteri e i valori di riferimento per il concorso all'incentivazione, in ordine:

- incentivi in ordine alla fiscalità comunale, definiti negli atti amministrativi che ne definiscono gli importi e/o le aliquote, applicabili su tutte le aree classificate dal PGT, per cui sono previste attuazioni indirette e dirette, siano esse dovute a ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione, aumento delle superfici utili e cambi di destinazione d'uso.
- incentivi legati all'utilizzo di tecniche e pratiche volte al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali e tecniche bioclimatiche;
- incentivi per l'attuazione degli obiettivi del piano in relazione all'attuazione di progetti previsti dal Documento di Piano.

CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE

SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE

art. 57. OPERE DI URBANIZZAZIONE E RAPPORTI CON IL PUGSS

1. Le opere di urbanizzazione sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

2. L'edificazione, ove ammessa, é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione.

3. Per le aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo e non dotate delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato apposito progetto planivolumetrico con l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e unitamente allo schema di convenzione che dovrà prevedere, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al servizio del comparto e gli allacciamenti ai pubblici esercizi.

4. Il PGT attraverso il Piano dei Servizi è integrato dal PUGSS (Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo); detto documento rappresenta un regolamento di attuazione del Piano dei Servizi.

art. 58. SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il PGT richiama e fa proprio quanto previsto dall'art. 45 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, in merito allo "scomputo degli oneri di urbanizzazione".

2. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del Dlgs. n. 163 del 12 aprile 2006 (Legge quadro in materia di lavori pubblici).

3. L'amministrazione comunale determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché di sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza, con apposita deliberazione.

4. Le opere, collaudate a cura dell'amministrazione comunale e a spese compensate dai soggetti attuatori, sono acquisite alla proprietà comunale.

SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

art. 59. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono:

- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);
- le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
- la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti.

SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

art. 60. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- asili nido;

- scuole dell'infanzia;
- scuole del primo ciclo;
- scuole del secondo ciclo;
- strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali);
- impianti per il gioco e lo sport;
- aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- spazi di sosta e parcheggio;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- edifici di culto.

TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR)

CAPO I – NORME GENERALI

art. 61. NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si conforma agli obiettivi di sostenibilità ambientale e di qualità urbana previsti dal Documento di Piano;

2. Il Piano dei Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, definisce e regola:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato e li aggrega secondo la coerenza tipologica e funzionale;
- gli ambiti della "città storica" differenziando al proprio interno gli edifici e in genere tutti corpi edilizi per funzione, tipo, tutela, vincolo, assoggettandoli a una normativa di dettaglio che precisi la categoria di intervento e ne regoli le modalità di intervento; nonché, all'interno di tali ambiti, definisce gli interventi per gli spazi aperti;
- Gli ambiti rurali, differenziandoli per caratteri e coordinati con la Provincia di Cremona; prevede le modalità di intervento all'interno degli stessi;
- le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- i parametri urbanistici ed edilizi.

3. Il Piano dei Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:

- la normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
- le previsioni di carattere sovraordinato del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato e alle aree agricole strategiche.

4. Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT

5. Le disposizioni contenute nel PdR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

art. 62. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'art. 72.

2. Ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificamente disposto dal DdP e PdS per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DdP e dal PdS;
- non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità dei progetti indicati nel DdP e nel PdS.

3. Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

4. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

art. 63. DEROGHE

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

art. 64. OPERE, IMMOBILI E INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE

1. Gli immobili che alla data di adozione del presente PdR risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalla vigente normativa. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

3. I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PdR conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nella disciplina d'ambito, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza.

4. Tali piani possono comunque essere adeguati al PdR attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

art. 65. AREA DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. Le aree individuate dagli elaborati del PdR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

2. Ove l'area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PdR, a generare la volumetria insediata.

3. La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di fabbricabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PdR o dal DdP mediante assegnazione di un Volume o di una Slp minimi e massimi realizzabili.

4. In caso di frazionamento, avvenuti successivamente alla data di adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento stesso.

5. Un'area di pertinenza si definisce satura quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.

6. La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

7. Nel caso l'area di pertinenza comprenda parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, occorre che gli aventi titolo producano apposito atto, registrato e trascritto a loro cura e spese, che documenti l'utilizzo della capacità edificatoria così acquisita.

8. Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'asservimento in atto alla data di adozione delle presenti norme.

9.I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.

10. Non é ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico nonché tra aree non contermini ad eccezione di quelle agricole e di quante interessate dalla perequazione.

11. Le aree comprese in ambiti di rispetto, fatto salvo quelle vincolate da enti sovralocali, sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie sulle aree e sugli ambiti, e partecipano alla previsione come aree inedificabili e pertinenziali; su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente.

art. 66. IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

1. Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le classi di cui ai successivi commi 2, 3 e 4.

2. Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti, così come individuate nella cartografia di piano.

3. Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato così come individuato nell'elaborato Carta dei Vincoli e delle Tutele.

4. Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

5. Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 7 W.

6. In area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.

7. In area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

8. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.

9. L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

art. 67. DOTAZIONE DI PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non agibili) devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L.1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

Residenza	Min.	30% della Slp
Attrezzature commerciali	Min.	100% della Slp
Uffici e attività terziarie	Min.	100% della Slp
Attività produttive	Min.	30% della Slp
Attrezzature ricettive	Min.	100% della Slp
Attrezzature di interesse generale	Min.	70% della Slp

art. 68. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.

2. Le modifiche di gronda e di falda possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di m 2,40.

3. In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'art. 67.

4. I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, sono soggetti ad esame di impatto paesistico.

5. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

6. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti negli Ambiti Agricoli e a quelli all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione con le limitazioni di cui ai successivi commi.

7. Gli interventi non devono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto non è consentito:

- realizzare abbaini;
- modificare l'andamento delle falde;
- modificare le quote di gronda e di colmo, nel limite delle altezze previste dalle norme dell'ambito in cui l'intervento è classificato;

8. E' viceversa consentito:

- introdurre finestre complanari alla falda;
- traslare i solai intermedi;
- creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio.

art. 69. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

Il presente articolo è volto a regolamentare i centri di telefonia fissa sul territorio comunale secondo quanto di seguito esposto:

1. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale negli ambiti residenziali estensivi , intensivi e ambiti produttivi.
2. I centri di telefonia fissa sono assimilabili ad attività commerciali.
3. Il loro insediamento è soggetto a Permesso di Costruire

art. 70. INCENTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI

1. Il PdR definisce, in attuazione di quanto previsto dal precedente art. 8 e secondo i criteri stabiliti da apposito atto deliberatorio previsto dal comma 5 dell'art. 56, che gli ambiti su cui è previsto il ricorso alle forme di incentivazione degli interventi sono:

- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 8 lettera a) – tutti le aree degli gli ambiti interni al tessuto consolidato, con particolare riferimento agli ambiti del nucleo di antica formazione;
- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 8 lettera b) – tutte le aree di tutti gli ambiti classificati di qualunque tessuto del territorio comunale;
- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 8 lettera c) – tutte le aree che intercettano gli interventi strategici previsti dal DdP e che ne perseguono gli obiettivi di indirizzo.

CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SEZIONE I – GENERALITA'

art. 71. DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole definisce, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 le destinazioni di uso riferiti ai diversi ambiti in esso classificati. Tali definizioni sono da intendersi integrate con le specifiche discipline di ambito.

2. Destinazione di uso principale – RESIDENZIALE

Destinazioni complementari e compatibili:
- esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, esercizi di vicinato alimentari e non alimentari;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- case di cura, case di riposo e similari;
- attività terziarie e direzionali, comprese quelle ricettive;
- uffici, banche e studi professionali;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali e territoriali;
- nonché le attività commerciali previste per queste destinazioni dal TITOLO IV - CAPO IV – Attività Commerciali – delle presenti norme.

Destinazioni incompatibili:
- tutte le destinazioni previste ai successivi punti 3, 4, 5, 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

3. Destinazione di uso principale – COMMERCIALE

Destinazioni complementari e compatibili:
- uffici, banche e studi professionali;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive e di spettacolo e similari
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- attività commerciali come previste dalle dal TITOLO III – CAPO IV – attività commerciali – delle presenti norme .

Destinazioni incompatibili:
- residenza (fatto salvo per la residenza legata all'attività principale nella misura max. di 120 mq di slp), magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci e tutte le destinazioni previste al precedente punto 2 e ai successivi punti 4, 5, 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

4. Destinazione di uso principale – PRODUTTIVA

- artigianato e industria;
- officine;
- magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche;
- depositi di automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Destinazioni complementari e compatibili:
- uffici funzionali alla singola attività produttiva; esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali, studi professionali; lavoratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e istruzione; residenza di servizio (abitazione del custode o del proprietario per un massimo di mq 120 di slp); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi (self service)

Destinazioni incompatibili:
- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2 e 3 e ai successivi punti 5 e 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

5. Destinazione di uso principale – AGRICOLA:

- strutture per la conduzione del fondo;
- residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;

- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento della attività di cui all'articolo 2135 del codice civile;
- stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima delle medie strutture di vendita solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari e compatibili:

- residenza, sia di servizio che principale;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- strutture agrituristiche e di ristorazione;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali e territoriali.

Destinazioni incompatibili:

- tutte le destinazioni previste ai precedente punti 2, 3 e 4 e al successivo punto 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

6. Destinazione di uso principale – SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO:

- per l'istruzione e la formazione;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione e sport;
- parchi e giardini pubblici;
- cimiteri;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti;
- isole pedonali e percorsi ciclopedonali;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- servizi tecnologici ed impiantistici, compresi quelli nel sottosuolo;

Destinazioni complementari e compatibili:

- residenza socio-assistenziale; esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;

Destinazioni incompatibili:

- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2, 3, 4 e 5, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

7. La destinazione d'uso di riferimento per gli immobili o le unità immobiliari è quella indicata nel titolo abilitativo rilasciato o quella asseverata nella Denuncia di Inizio Attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

8. Per attività commerciali sono definite tutte le attività previste dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e dalla l.r. 23 luglio 1999, n. 14 e s.m.i per il livello dimensionale del comune di Bordolano, e così come definite nei successivi art. 117 e art. 118.

art. 72. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

1. Il PdR suddivide il territorio comunale in ambiti urbanistici finalizzati alla definizione, all'attuazione e alla verifica della disciplina urbanistica.

2. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.

3. L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata nella Carta Classificazione del territorio comunale – 1 : 5000

4. Gli ambiti urbanistici identificati sono:

TESSUTO STORICO	***Nucleo di Antica Formazione*** Edificio residenziale o complementare alla residenza (*) Edificio non residenziale (*) Edifici di matrice rurale nel nucleo di antica formazione (*) Area pertinenziale (*) Ambiti per servizi di interesse pubblico (*) Ambiti per servizi di interesse collettivo (*)
AMBITI CONSOLIDATI	***Ambiti residenziali*** Ambito residenziale intensivo interno al Parco (*) Ambito residenziale intensivo esterno al Parco Ambito residenziale estensivo (*) Edifici di matrice rurale in ambito consolidato (*) Ambito soggetto a PAV (*) ***Ambiti produttivi*** Ambito produttivo ***Città dei servizi*** Ambito per servizi di interesse pubblico esistenti (*.*) • Attrezzatura scolastica (I) • Attrezzatura civica (AC) • Verde attrezzato (V) • Parcheggio (P) Ambito per servizi di interesse collettivo esistenti (*.*) • Attrezzatura religiosa (AR) • Impianto e attrezzatura tecnologica (IT) • Cimiteri (C) • Attrezzature per la collettività (ATC) ***Ambiti della mobilità*** Attrezzature di supporto alla mobilità Rete ciclopedonale esistente (*.*) Viabilità esistente (*.*) Viabilità locale di progetto Rete ciclopedonale di progetto (*)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	***Città in trasformazione*** Ambito di trasformazione residenziale Ambito di trasformazione produttivo
AMBITI AGRICOLI	***Ambiti agricoli*** Ambito agricolo a vocazione produttiva Ambito agricolo periurbani di funzione ecologica (*.*) Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo (*) Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo (*.*)
AMBITI DELLA NATURALITÀ	***Ambiti della naturalità*** Ambiti interni al Parco Oglio Nord (*) Ambiti di particolare rilevanza ambientale Ambito delle acque superficiali (*.*) Beni di interesse paesaggistico ambientale (*)

(*) Ambiti interni al Parco Oglio Nord
(*.*) Ambiti sia interni che esterni al Parco Oglio Nord

SEZIONE II – DISCIPLINA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

art. 73. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Le aree del Nucleo di Antica Formazione sono quelle comprese nel perimetro indicato nell'elaborato Destinazioni d'uso in NAF. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico.

2. Obiettivo del PdR è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.

3. Il PdR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

4. Le aree del Nucleo di Antica Formazione sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato negli elaborati Categorie di intervento in NAF.

5. Il PGT perseguendo l'obiettivo del recupero e della riqualificazione delle condizioni generali degli ambiti del tessuto storico e per consentire ed agevolare il processo di risanamento, assume come stato di fatto degli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione il rilievo grafico fedele dello stato

attuale accompagnato da accurata documentazione fotografica, anche in considerazione delle difficoltà di accertare la conformità dello stesso consolidatosi in un arco temporale relativamente lungo con successive autorizzazione, anche parzializzate. Ogni trasformazione dello stato di fatto è esclusivamente collegata alla realizzazione delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali contenute nel PdR e nei suoi allegati.

art. 74. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Gli immobili compresi nel Nucleo di Antica Formazione sono classificati secondo le classi definite alle successive lettere così come riportato nell'elaborato – Destinazioni d'uso in NAF

2.Per le classificazioni differenti dalle seguenti valgono le destinazioni di uso e le modalità di attuazione e in generale le disposizioni derivanti dalle norme dei rispettivi ambiti urbanistici.

a. Edificio residenziale o complementare alla residenza

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi ambiti il PdR riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte nell'art. 72.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli art. 76 e art. 78.

b. Edificio non residenziale

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è insediata un'attività extra residenziale intesa come uso prevalente dell'immobile.

In questi ambiti è consentito il mantenimento delle attività in atto o la loro trasformazione verso le destinazioni di cui al punto a.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli art. 76 e art. 78.

c. Edificio di matrice rurale nel nucleo di antica formazione

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è ancora l'impianto della tipica cascina locale.

In questi ambiti è consentito il mantenimento delle attività in atto o la loro trasformazione verso le destinazioni di cui al punto a.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli art. 76 e art. 78 e con le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 82.

d. Area pertinenziale

E' l'area privata, edificata o inedificata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato – Destinazioni d'uso nel NAF. Le aree così individuate devono essere mantenute libere da ogni edificazione, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli, e, pavimentate nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri, con l'adozione di materiali e tipologie tipiche dei nuclei di antica formazione.

All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

- locali di deposito senza permanenza di persone;
- autorimesse.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso.

E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

L'Area pertinenziale è inedificabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto a (ricostruzione con prescrizioni generali) dell'art. 76; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

Ai sensi della l.r. 12 marzo 2005, n. 12 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, anche coperti, agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.); fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti e della commissione urbanistica e per il paesaggio.

Le autorimesse devono essere inserite organicamente nello spazio aperto. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti. Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità primaria pubblica; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

Le autorimesse formanti corpo edilizio indipendente o quelle realizzate a confine devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nel Regolamento Edilizio.

Qualora sulle aree pertinenziali insistessero manufatti ascrivibili alla tradizione costruttiva locale (porticati, androni di ingresso, pavimentazioni originarie, etc), tali elementi devono essere conservati, valorizzati e correttamente inseriti nel progetto architettonico complessivo degli edifici a cui si riferiscono.

art. 75. MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Il PdR nelle aree interne al Nucleo di Antica Formazione si attua mediante:

- Piano Attuativo;
- Intervento diretto.

2. Il Piano Attuativo è obbligatorio qualora individuato nell'elaborato – Categorie di intervento nei NAF. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- Gli edifici esistenti possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo come definito dalla normativa vigente;
- Sono vietate le nuove costruzioni e le demolizioni di edifici indicati come meritevoli di recupero;
- È consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
- Non sono ammessi cambi di destinazione di uso qualora in contrasto con quelle previste dalla Carta delle detinazioni d'uso in NAF.

3. Il ricorso al Piano Attuativo è sempre possibile all'interno delle zone di recupero ai sensi dell'0. In questo caso valgono comunque le prescrizioni contenute nell'art. 76 relativamente alle modalità di intervento sui singoli edifici. Il Piano Attuativo deve essere esteso oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata.

4. I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dell'art. 36.

art. 76. CRITERI DI INTERVENTO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nel Nucleodi Antica Formazione devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

3. Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.

4. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell'elaborato – Categorie di intervento nel Nuclei di Antica Formazione.

5. Tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere sottoposti a parere da parte della commissione urbanistica e per il paesaggio.

A. Ricostruzione

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.

In caso di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze, con la possibilità di una contenuta estensione, on un massimo del 10%, sull'*Area pertinenziale* per esigenze tecniche o progettuali.

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti purché ricadenti in categorie diverse dalla presente.

In ogni tipo di intervento è obbligatorio proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.

In interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione deve essere rispettata la partitura delle aperture secondo gli schemi dell'edilizia della tradizione storica e del contesto, garantendone un equilibrio e una organizzazione di facciata.

Qualora la prescrizione di cui alla presente categoria sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizione contenute nell'art. 78.

B. Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche

Trattasi di edifici con caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico.

Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la Slp, entrambi esistenti alla data di adozione del presente PGT.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli edifici adiacenti ricadenti nei punti successivi al presente. In assenza di edifici adiacenti.

Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizione contenute nell'art. 78.

C. Ripristino architettonico

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.

L'obiettivo è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono, da un lato, a conservare gli elementi congruenti e, dall'altro, ad eliminare o trasformare le parti non conformi. Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici.

In questa categoria sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio a condizione che:

- non alterino la sagoma dell'edificio;
- non prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- siano conformi alle caratteristiche dell'impianto e al contesto in cui si inseriscono.

E' consentita, di norma, la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.

E' vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizione contenute nell'art. 78.

D. Risanamento e valorizzazione architettonica

Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.

Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Risanamento conservativo così come definito dal Regolamento Edilizio.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

Per questa categoria si applicano anche le disposizioni contenute nell'art. 77.

E. Restauro architettonico

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Gli interventi relativi a questi edifici devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza per i soli edifici vincolati dalla stessa.

art. 77. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Negli interventi di Risanamento e valorizzazione architettonica, di cui all'articolo precedente, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

- Devono essere conservate, di norma, le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere, di norma, mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
- Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
- l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
- la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
- la copertura di terrazzi.
- E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
- Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.
- Per le aree libere è data possibilità di realizzare autorimesse e/o accessori aventi superficie massima pari a 50 mq.

art. 78. TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX AGRICOLI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. È consentito il recupero ai fini abitativi delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico) classificate come Edificio o area residenziale nell'elaborato – Destinazioni d'uso nel Nuclei di Antica Formazione.

2. Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 67 in materia di parcheggi privati, con un minimo di una posto auto per ogni unità immobiliare di nuova costituzione.

3. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati nell'edificio o all'interno delle aree pertinenziali oggetto di intervento. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree.

4. Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al secondo comma.

5. Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume esistente così come definito dall'art. 18.

SEZIONE III – DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

art. 79. TESSUTI RESIDENZIALI – GENERALITA'

1. Sono le parti del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la RESIDENZA, di cui all'art. 71.

2. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale. Si tratta di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, ecc.) possono provocare molestia al vicinato.

art. 80. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da edifici plurifamiliari. Gli ambiti residenziali intensivi sono da considerarsi "interni" ed "esterni" al Parco Oglio Nord caratterizzati dalla normativa come di seguito esposta.

2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine, avente uguale o maggiore altezza, o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento [tettoie, coperture per auto, casette (sup a 1,50 x 2,00 x h 2,00), gazebo, pergolato (tralicciato aperto) ecc.].

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

- If ≤ 1,30 mc/mq
- Rc ≤ 50%
- H ≤ 8.50 m

7. Nei lotti edificati con If inferiore a 1,30 mc/mq sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:

- If ≤ 1,30 mc/mq
- Rc ≤ 50%
- H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 8,50 m
- Ds ≥ esistente
- Dc ≥ non inferiore a quanto previsto dalla normativa

8 Nei lotti edificati con If superiore a 1,30 mc/mq si applicano le seguenti disposizioni:

- V ≤ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione
- Rc ≤ 1/2
- H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 8,50 m
- Ds ≥ esistente
- Dc ≥ non inferiore a quanto previsto dalla normativa

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

10. Gli "ambiti residenziali intensivi interni al Parco Oglio Nord" così come individuati in cartografia, ricadono negli ambiti urbanizzati interni alle Zone di Iniziativa Comunale Orientata così come definito dalla normativa del Parco Oglio nord. Gli interventi previsti in tale ambito dovranno essere più sensibili a preservare il contesto ambientale e naturale esistente, oltre che conservare i caratteri di particolare percettibilità ambientale che lo contraddistingue.

11. I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

art. 81. AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da una bassa intensità edilizia sul lotto .

2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine, avente uguale o maggiore altezza, o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento [tettoie, coperture per auto, casette (sup a 1,50 x 2,00 x h 2,00), gazebo, pergolato (tralicciato aperto) ecc.].

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

- If ≤ 1,20 mc/mq
- Rc ≤ 40%
- H ≤ 8.00 m

7. Nei lotti edificati con If inferiore a 1,20 mc/mq sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:

- If ≤ 1,20 mc/mq
- Rc ≤ 50%
- H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 8,00 m
- Ds ≥ esistente
- Dc ≥ non inferiore a quanto previsto dalla normativa

8 Nei lotti edificati con If superiore a 1,20 mc/mq si applicano le seguenti disposizioni:

- V ≤ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione
- Rc ≤ 1/2
- H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 8,00 m
- Ds ≥ esistente
- Dc ≥ non inferiore a quanto previsto dalla normativa

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

10. I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

art. 82. EDIFICI DI MATRICE RURALE IN AMBITO CONSOLIDATO

1. Sono parti del tessuto edificato che presentano generalmente caratteri urbanistici ed edilizi tipici della tradizione locale di matrice rurale.

2. Obiettivo del PdR è il mantenimento in questi ambiti dei rapporti in essere, favorendo il recupero dei manufatti esistenti e migliorandone il loro inserimento nel contesto urbano.

3. Gli interventi previsti sono volti alla conservazione e alla valorizzazione di tali immobili, nel rispetto delle caratteristiche ambientali degli ambiti in cui sono inseriti, attraverso il recupero ed il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio.

4. Per tutti gli interventi sugli edifici di interesse storico non sono ammesse, di norma, trasformazioni che alterino le caratteristiche originarie dal punto di vista tipologico e, quanto possibile, costruttivo.

5. La destinazione principale è la RESIDENZA di cui all'art. 71. Qualora siano in essere, alla data di adozione del presente PGT, attività agricole è consentito il loro mantenimento.

6. Il PdR si attua all'interno di questi ambiti mediante interventi diretti o, qualora previsto dall'elaborato – Classificazione del territorio comunale, interventi indiretti sottoposti a piano attuativo.

7. Per gli interventi sottoposti a piano attuativo si applicano le specifiche e prevalenti disposizioni di cui alla normativa vigente.

8. Per gli interventi diretti si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi, nel rispetto dei seguenti parametri:

- volume massimo = volume esistente;
- altezza massima = esistente
- DS $\geq$ esistente
- DC $\geq$ non inferiore a quanto previsto dalla normativa
- RC $\leq$ 50% o esistente

9. È vietato alterare il sedime degli edifici esistenti, fatto salvo i casi di demolizione di manufatti incongrui e in contrasto con l'assetto originario.

10. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia non possono prevedere la demolizione e ricostruzione di edifici di interesse storico e testimoniale;

11. Gli interventi edilizi devono garantire la valorizzazione degli spazi aperti e del rapporto spazio costruito e aperto, anche attraverso l'inserimento ambientale di elementi arborei o arbustivi; devono essere limitate le impermeabilizzazioni degli spazi aperti.

12. Sugli edifici esistenti, in caso di interventi di cui al precedente comma 8, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

- devono essere conservate, di norma, le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
- le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere, di norma, mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
- devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
- deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti;
- ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni; tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare e comporti modifica della quota delle finestre e della linea di gronda, fatti salvi i casi in cui è prescritto l'adeguamento delle altezze di colmo e di gronda;
- deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;

- è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge,balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc.;
- è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane,antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
- è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte,finestre, ecc.) e non interessino pareti con affreschi o tempere;
- devono essere mantenuti gli eventuali passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

art. 83. AMBITI PRODUTTIVI – GENERALITA'

1. Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali, commerciali e terziarie.

2. Obiettivo del PdR è garantire il consolidamento delle attività economiche insediate, garantirne la trasformabilità nel rispetto del contesto urbano in cui sono consolidate.

3. Per le destinazioni di uso e per le modalità di intervento si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

art. 84. AMBITI PRODUTTIVI

1. Per questi ambiti la destinazione d'uso principale è quella PRODUTTIVA di cui all'art. 71.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

4. Il PDR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Uf ≤ 0,80 mq/mq
Rc ≤ 70%
H ≤ 10,50 m, salvo necessità di ordine tecnologico; è ammessa altresì una deroga fino a un altezza di 12,00 m, con Permesso di Costruire Convenzionato, in cui la quota volumetrica in aggiunta sia assentita ricorrendo a meccanismi di compensazione ambientale. Per gli interventi di tipo straordinario e di interesse pubblico sovra-comunale è ammessa un'altezza massima anche superiore previa valutazione caso per caso da parte dell'Amministrazione Comunale

5. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

6. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.).

7. Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

8. Per le aree produttive contigue con altri ambiti è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale.

9. I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

art. 85. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – GENERALITA'

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate dal PdS:

attrezzatura scolastica	(I)
attrezzatura civica	(AC)
verde attrezzato	(V)
parcheggio	(P)

2. Gli elaborati del PdR riportano per ciascuna area la destinazione generale; per la classificazione di cui al precedente punto e le norme di dettaglio si rimanda a quanto contenuto nell'art. 44 e segg. del PdS.

art. 86. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO IN PREVISIONE

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R.12/2005 previste dal PdS.

2. Detti ambiti sono riservati alla qualificazione della città pubblica;

3. Gli interventi su detti ambiti sono regolati dall'art. 44 eseguenti della normativa del PdS.

art. 87. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO – GENERALITA'

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio e sono così classificate:

Attrezzatura religiosa	(AR)
Cimitero	(C)
Impianto e attrezzatura tecnologica	(IT)
Attrezzature per la collettività	(ATC)

2. Gli elaborati del PdR riportano per ciascuna area la destinazione generale; per la classificazione di cui al precedente punto e le norme di dettaglio si rimanda a quanto contenuto nell' art. 50 e segg. del PdS.

art. 88. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO IN PREVISIONE

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio previste dal PdS.

2. Detti ambiti sono riservati alla qualificazione degli interventi riferibili agli interessi della collettività;

3. Gli interventi su detti ambiti sono regolati dall'art. 50 e seguenti della normativa del PdS.

SEZIONE IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELLA MOBILITA'

art. 89. AMBITI DELLA MOBILITA' – GENERALITA'

1. Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale.

2. E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del presente PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola Manutenzione ordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.

3. La rappresentazione grafica delle aree destinate alla mobilità, riportata negli elaborati "Classificazione del territorio comunale" e "Destinazioni d'uso in ambito storico" nel NAF, non individua la sola carreggiata veicolare ma indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopedonali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc..

4. L'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è specificata in sede di redazione del progetto dell'opera.

art. 90. RETE STRADALE

1. La rete stradale è costituita dalle strade, dalle aree di intersezioni, dalle piazze e da ogni altro spazio esistente, destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale compresi.

2. Obiettivo del PGT è assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e il territorio interessato dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

3. Per ogni intervento devono pertanto essere:

- verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutati e valorizzati i coni visuali;
- realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
- previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
- valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
- verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoio di spostamento della fauna terrestre.

art. 91. ATTREZZATURE DI SUPPORTO ALLA MOBILITA' (distributore)

1.Gli impianti di distribuzione di carburante sono disciplinati dalla legislazione e programmazione regionale che si intende richiamata per tutto quanto non specificamente indicato nel presente articolo, con particolare riguardo alle definizioni, disposizioni procedurali e prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale degli impianti.

2. Destinazione principale: Carburanti.

3. Destinazione integrativa: Servizi pubblici; depositi esclusivamente connessi con la destinazione principale.

4. Destinazione vietata: Agricoltura; residenza; ricettivo; industria tranne le attività di officina leggera, elettrauto, gommista e lavaggio come definite dalla normativa regionale; servizi privati diffusi, commercio, agenzie di servizi ed esercizi pubblici tranne le attività integrative di cui alla normativa regionale; commercio specializzato; centro commerciale; parco commerciale; commercio all'ingrosso; direzionale; locali di intrattenimento; servizi privati strutturati.

5. Gli impianti possono essere installati su spazi pubblici e privati all'interno del presente ambito e negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione carburanti. In tutti gli insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

- Slp per servizi accessori all'utente ≤ 150 m^2 per ogni impianto;
- Rc ≤ 50% riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse;
- H ≤ 4,50 m riferito agli edifici;
- Altezza massima ≤ 5,00 m riferito all'intradosso delle pensiline

La Ds si applica anche alle pensiline e alle altre strutture fisse.

6. Gli impianti esistenti possono subire interventi solo a seguito di positiva verifica di conformità in materia di sicurezza stradale e igienico-ambientale ai sensi della normativa vigente.

7. Ai sensi della D.G.R. 9590/2009 le premialità sono applicate nella misura massima prevista dalla suddetta disposizione regionale.

8. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

9. Qualora all'interno di altri ambiti urbanistici siano realizzati autolavaggi o stazioni di distribuzione di carburante, in quanto consentiti all'interno della destinazione principale o della destinazione integrativa, si applicano le seguenti disposizioni:

- la Slp relativa alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi concorre alla verifica della capacità edificatoria dell'ambito;
- le attrezzature relative alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente articolo.

art. 92. RETE CICLOPEDONALE

1. I percorsi ciclopedonali indicati nella Carta del Piano dei Servizi rappresentano i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tali percorsi costituiscono integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

2. Il PdR individua i tracciati esistenti e di progetto rimandando al PdS per le disposizioni attuative.

SEZIONE V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE

art. 93. AMBITI DEL SISTEMA RURALE – GENERALITA'

1. Negli ambiti così definiti dal PdR si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

2. Obiettivi primari del PdR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. Il PdR persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

4. All'interno degli Ambiti agricoli il PdR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

5. In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.

6. In queste aree il PdR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito e di quanto contenuto nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo. Ogni intervento deve rispettare, qualora ricorra il caso, anche quanto disposto negli articoli relativi agli elementi e ambiti sottoposti a tutela e salvaguardia.

7. La destinazione d'uso principale è AGRICOLA, ai sensi dell'art. 71 intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.

8. In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

9. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Sopralzo, come definiti dal Regolamento Edilizio, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

10. Il permesso di costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato:

- esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

11. Il PdR detta la specifica disciplina in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente PGT.

12. Gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso classificabili come Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, ai sensi del Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione dei volumi tecnici:

- possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (DIA), nel rispetto delle disposizioni, dei requisiti e delle procedure contenute nel Regolamento Edilizio.

13. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso all'intero Edificio o Complesso edilizio in ambito agricolo di cui all'art. 96, nel rispetto delle disposizioni specifiche contenute nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo. Tale convenzione definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio di cui all'art. 67.

14. La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ai rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpoderale;
- ai rapporti percettivi rispetto agli Ambiti di salvaguardia;
- alla valorizzazione degli elementi di pregio esistenti;
- al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

15. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a cinque volte la Sc.

16. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate in materiale vivo vegetale (siepi e filari), secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

17. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m; in caso di attività florovivaistiche sono ammesse soluzioni diverse da quanto previsto dalla presente normativa, sempre soggetto a approvazione da parte dell'UTC e della commissione per il paesaggio.

18. La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale. Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m.

19. Le strade di accesso ai fondi agricoli di norma non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

20. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

21. Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT.

22. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi e del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia come definiti nel Regolamento Edilizio nonché tutti gli interventi sulle reti fognarie private devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

23. Negli ambiti di cui al presente articolo e ai successivi, art. 94 e art. 95, è ammessa la realizzazione di impianti genericamente riconducili a FER esclusivamente su terreni che siano:

- incolti,
- ove non sia possibile la coltivazione per scarsa potenzialità agronomica dei suoli,
- ove non sia possibile la coltivazione per ridotte dimensioni che non ne permettono l'utilizzo,
- compromesse dalla loro localizzazione, quali aree interstiziali risultanti dalla costruzione di susseguenti arterie viabilistiche.

art. 94. AMBITO AGRICOLO A VOCAZIONE PRODUTTIVA

1. Comprende le parti del territorio che, per tradizione, vocazione e specializzazione sono destinate all'attività produttiva agricola.

2. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione contenuta nelle tavole degli ambiti agricoli del PTCP della provincia di Cremona.

3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 93.

4. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:

Per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda

- If ≤ 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.
- If ≤0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.
- If ≤ 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
- H ≤ 6,00 m

Si applicano le distanze previste dall'art. 19 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali)

- Slp ≤ 5% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- H ≤ 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)

Si applicano le distanze previste dall'art. 19 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

Per gli edifici per il ricovero degli animali

- Slp ≤ 5% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- H ≤ 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
- Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda ≥ 25,00 m
- Ds ≥ 20,00 m (riconducibile a 7,50 m per strade vicinali di uso agricolo)
- Dc ≥ 1/2 dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m
- Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo.
- Distanza dagli ambiti non agricoli:
- per allevamenti bovini per vitelli a carne bianca, allevamenti avicunicoli e assimilabili ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo;
- per altri allevamenti: ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo.

La Distanza dagli ambiti non agricoli non si applica rispetto al limite degli Ambiti di salvaguardia.

Per le serre fisse ed gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura

- Slp ≤ 50% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- H ≤ 4,00 m

Si applicano le distanze previste dall'art. 19 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

5. Al fine del computo dei volumi e delle superfici descritti ai commi precedenti é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni contermini, con gli indici previsti dal presente articolo.

6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente registrato e trascritto presso i Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

7. I limiti edificatori di cui alle lettere b), c) e d) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

art. 95. AMBITO AGRICOLO PERIURBANO DI FUNZIONE ECOLOGICA

1. Il PdR individua all'interno di questi ambiti aree agricole poste a stretto contatto con il tessuto urbano e di cui ne costituisce il margine. Tali ambiti sono chiamati a svolgere:

- funzioni ecologiche di compensazione;
- funzione paesaggistiche di connotazione del rapporto tra spazi aperti e spazi edificati di frangia;
- funzioni di valenza conservativa degli ambiti agricoli.

2. Per tali ambiti obiettivo del PdR è quello del mantenimento degli usi agricoli, con l'esclusione di nuove attività zootecniche, che siano in grado di garantire:

- la conservazione degli spazi aperti;
- la valorizzazione e la qualificazione del paesaggio attraverso l'organizzazione di adeguate colture e destinazioni;

- la riorganizzazione delle aree di frangia.

3. Sono sempre consentiti interventi di piantumazione, ricostruzione degli elementi vegetazionali caratteristici quali siepi, filari, arbusteti; viceversa è vietato qualsiasi intervento che riduca il patrimonio arboreo.

4. Le previsioni del PdR per gli ambiti di cui al presente articolo si attuano per intervento edilizio diretto, esclusivamente per i complessi esistenti, nel rispetto degli indici e delle modalità contenute nel precedente art. 94.

art. 96. EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1.La presente norma si applica agli edifici e ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nell'elaborato Carta di Classificazione del territorio e nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, alla dismissione dell'attività agricola, laddove ancora in essere.

2. Obiettivo del PdR è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale, allorché ne viene dismessa l'attività agricola, quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.

3. Gli edifici e complessi edilizi in ambito agricolo conservano la loro destinazione d'uso e per gli stessi è ammesso l'intervento secondo quanto disposto dal precedente articolo generale sugli ambiti rurali (art. 93) e dagli articoli specifici di ambito (**Errore. L'origine riferimento non è stata rovata.**art. 94 e art. 95) a seconda dell'ambito di appartenenza, fino alla dismissione dell'attività agricola, laddove ancora in essere.

4. Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.

5. L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, ma previste per la destinazione principale RESIDENZIALE, benché ammesso ai sensi dell'art. 71, non comporta la classificazione dell'immobile come ambito consolidato così come definito dall'art. 72.

6. L'Allegato C - Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo - contiene per ciascun edificio o complesso:

- La descrizione ed l' individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, alla stato di uso e di conservazione;
- La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
- la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
- il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
- l' individuazione degli interventi ammessi per ciascun edificio secondo le tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio;
- le prescrizioni specifiche relative agli interventi.

7. Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo.

8. I cambi di destinazione di uso da attività agricola verso le attività complementari e compatibili come previste dal precedente comma 6, così come definite nell'art. 71, qualora consentite dalle disposizioni specifiche di cui all'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, è possibile solo qualora venga *dimostrata la dismissione della attività agricola*. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e smi, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.

9. In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.

10. L'attuazione delle previsioni in questi ambiti avviene mediante intervento diretto, secondo le disposizioni contenute nell'art. 93, laddove esse rappresentino la continuità del attività agricola in essere.

11. Nei casi di cui al precedente comma 9, il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli

edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione connessi al cambio di destinazione di uso non possono comunque modificare la sagoma degli edifici. Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito.

12. In caso di intervento su edifici e complessi edilizi in ambito agricolo cui sia dimostrata la dismissione dell'attività agricola, per cui si percorre l'obiettivo di piano per la conservazione delle strutture della tradizione edilizia, è ammessa la richiesta da parte di soggetti diversi da quanti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e smi.

13. Tutti gli interventi devono volgere alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla ricostruzione dell'impianto originario del complesso.

14. Le nuove costruzioni e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
- le serre devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili.

15. Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
- mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
- mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
- è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati e loggiati sovrastanti, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
- è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.

16. In caso di Ristrutturazione edilizia è ammesso inoltre l'intervento di demolizione e ricostruzione su altro sedime solo qualora ciò non contrasti con la conservazione dell'impianto originario del complesso o finalizzati alla ricostruzione dell'impianto stesso.

17. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

18. L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

19. Ogni edificio deve essere dotato di schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali.

20. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:

- Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere, di norma, mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
- Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
- l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;

- la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
- la copertura di terrazzi.
- E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

SEZIONE VII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI

art. 97. AMBITI DI TRASFORMAZIONE– NORME TRANSITORIE

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.

2. L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano e delle indicazioni progettuali definite nel DdP e PdS.

3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- sono vietate le nuove costruzioni;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.
- sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio.
- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

4. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:

- per le aree edificate a destinazione principale RESIDENZA si applicano le norme di cui all'art. 79;
- per le aree edificate a destinazione PRODUTTIVA, si applicano le norme di cui all'art. 83 ;
- per le aree edificate a destinazione COMMERCIALE, DIREZIONALE E TERZIARIA, si applicano le norme di cui all'art. 83 ;
- per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.

SEZIONE VIII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA

art. 98. PARCO OGLIO NORD

1. Sono gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del "Parco Oglio Nord", per i quali il PdR rimanda alla specifica disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

art. 99. AMBITO DELLE ACQUE SUPERFICIALI

1. Questo ambito interessa l'intero sistema del reticolo idrico superficiale.

2. Sono incentivati gli interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi, degli argini e delle sponde nonché quelli finalizzati al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica nel rispetto di quanto prescritto da:

- T.U. 523/1904;
- T.U. 368/1904;
- Studio geologico e sismico
- Studio del reticolo idrico minore;
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

3. Gli interventi in tali ambiti sono attuati a cura degli enti preposti.

4. Gli interventi di manutenzione idraulica devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie. Devono inoltre essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali.

5. Ciascun intervento consentito sui corsi d'acqua deve preventivamente essere autorizzato o concesso (secondo normativa vigente) dall'Ente di polizia idraulica competente.

art. 100. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Per "aree non soggette a trasformazione urbanistica" si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

2. Si deve quindi intendere che rientrino in questa definizione:

- tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni storico–culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

3. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non devono essere considerate residuali o di scarso interesse in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale. La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

4. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, o di uso generale (rifugi) prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

CAPO III – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI

art. 101. VINCOLI, TUTELE E RISPETTI. GENERALITÀ

1. Nell'elaborato - Carta dei vincoli e delle tutele sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.

2. Per le aree interessate si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

art. 102. AREE SOGGETTE A DISCIPLINA DI NATURA GEOLOGICA E SISMICA

1. Le aree soggette a tutela geologica e sismica così come le criticità di natura geologica e sismica sono individuate nello Studio Geologico e Sismico che costituisce parte integrante e costitutiva del Piano delle Regole;

2. L'intero territorio comunale viene suddiviso in classi e sottoclassi di fattibilità geologica, riportate sulla CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO, a cui si rimanda per i contenuti prescrittivi.

3. Le Norme Geologiche di Piano sono parte integrante e costitutiva delle presenti norme, cui si rimanda per i contenuti e le prescrizioni in esse contenute.

art. 103. PARCO OGLIO NORD

1. Sono le aree appartenenti al Parco Oglio Nord secondo la perimetrazione e l'individuazione contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord approvato con D.G.R. n.8/548 del 04.08.2005.

2. Le aree così classificate sono soggette alle specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di pianificazione vigente.

art. 104. RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE

1. E' sottoposto a vincolo l'intero reticolo idrico superficiale (principale, minore e di bonifica), così come individuato nello Studio Geologico e nel Regolamento di Polizia Idraulica.

2. Sui corpi idrici e relative fasce di rispetto vige la disciplina prevista dallo Studio Geologico e dal Regolamento di Polizia idraulica.

art. 105. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO

1. Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

2. L'area di tutela assoluta, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio.

art. 106. BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

1. In applicazione del D.Lgs 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:

- *Fiumi*: sono i corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003. La disciplina vigente si applica ai tratti dei corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150,00 m ciascuna, esterni agli ambiti consolidati.
- *Boschi*: sono le aree aventi le caratteristiche definite dalla L.R. 31/2008 così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale e dall'art. 2 del D.lgs. 227/'01.
- *Beni paesaggistici*: sono gli immobili aventi le caratteristiche di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed individuati con apposita dichiarazione di notevole interesse pubblico.

2. Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.

3. Negli ambiti di cui al precedente comma 2 si applicano i regimi autorizzatori già previsti per legge, accertando, per la realizzazione di eventuali interventi edificatori, oltre al rispetto degli

elementi di interesse paesistico la presenza di opportune forme di mitigazione e compensazione alla luce dei criteri espressi nel Documento Direttore del PTCP al capitolo 4.1.

4. Si assumono, per l'ambito del Fiume Oglio, le tutele definite dal PTCP in relazione ad aree con caratteri di elevata qualità paesistico-ambientale. La tutela di queste aree ha come obiettivo il mantenimento e dove possibile l'incremento dell'efficacia ecologica, della qualità estetico-visuale e dei riferimenti storico-culturali. Tali aree non devono quindi essere oggetto di interventi che comportino il loro degrado e/o la loro perdita anche parziale. Al riguardo, l'attivazione di pratiche agricole coerenti con gli obiettivi di tutela potranno essere oggetto di incentivi economici.

5. Il PdR per interventi che compromettono anche in modo parziale le aree della rete ecologica rappresentata dal Fiume Oglio prevede sanzioni che consistono in interventi di ripristino delle precedenti condizioni delle aree danneggiate e/o, in alternativa, opere di compensazione o risarcimento equivalente al danno causato.

6. Sono previste, per le aree interessanti il sistema del Fiume Oglio, interventi con funzioni:

- Protettive;
- Turistico-ricreative al fine di ottenere una migliore fruizione della natura e del paesaggio da parte dell'uomo e al contempo di rendere più appetibile l'offerta turistica, specie di quella agrituristica; Al riguardo assume una notevole importanza la realizzazione dei tracciati guida paesistici del Fiume Oglio;

7. Al fine di tutelare la qualità del paesaggio e dell'ambiente del sistema del Fiume Oglio, la localizzazione di nuovi insediamenti in tali aree di pregio o di elevata sensibilità paesistico-ambientale, entro una fascia di 150 m dall'argine maestro, comporta la redazione dello Studio strategico di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 38 della Normativa del PTCP, nel quale dovranno essere indicati gli interventi di carattere mitigativo ed eventuali interventi di carattere compensativo.

art. 107. ORLI DI SCARPATA

1. Rappresentano gli elementi del territorio di particolare importante valenza paesistico-ambientale in quanto parte integrante di corridoi ecologici;

2. La componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, prendendo a riferimento la cartografia del PTCP della Provincia di Cremona, approfondisce, verifica e definisce gli orli di terrazzo cui valgono le disposizioni del presente articolo.

2. Si applicano le disposizioni del PTCP della Provincia di Cremona di cui all'art. 16 – Cap. III "Disciplina del territorio" del PTCP, con le seguenti disposizioni specifiche.

3. In queste aree si applicano le specifiche disposizioni d'ambito definite dal PdR con le seguenti prescrizioni prevalenti.

4. Non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi all'interno di una fascia di 10 metri a monte e a valle dell'orlo individuato, salvo quanto connesso con la normale conduzione agricola dei fondi.

5. Sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

6. Lo studio geologico costituisce parte integrante di questo PGT, pertanto, per tutto quanto non espressamente dichiarato nei commi precedenti riguardante l'andamento geologico e morfologico del terreno (es: orli di terrazzo primari, secondari etc...) si rimanda alle tavole e norme geologiche inerenti il PGT stesso.

art. 108. FASCIA DI RISPETTO DA FIUMI E CORSI D'ACQUA

1. Ai sensi dell'art. 142 del D.lgs num. 42 del 22 Gennaio 2004 e s.m.i. vi è l'obbligo di recepire una fascia di rispetto di 150 mt dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi della Acque Pubbliche;

2. il PGT recepisce la normativa di cui al precedente comma individuando nella Carta dei vincoli e delle tutele con apposito simbolo grafico le fasce di rispetto succitate.

art. 109. PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

1. Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. 24.05.2001, riconosce sul territorio di Bordolano la presenza delle Fasce A , B e C.

2. Le attività consentite e quelle vietate sono disciplinate da normativa specifica, contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.A.I., alle quali si rimanda integralmente.

art. 110. FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. E' l'area destinata alla protezione delle attrezzature tecnologiche.

2. Le aree in essa comprese sono sottoposte a vincolo di inedificabilità ai sensi della delibera interministeriale 4 febbraio 1977.

3. Tale fascia può essere sistemata a verde alberato o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade e piste ciclopedonali.

4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal Regolamento Edilizio.

art. 111. FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. Ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992 sono computate le fasce di rispetto secondo le seguenti classi:

tipo C = 30 m
tipo F = 20 m

2. Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al PdR.

3. Sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili. Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita convenzione.

4. Le recinzioni sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada, non possono distare meno di 3 m dal confine stradale, sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili.

5. Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.

6. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione nonché interventi di Ampliamento come definito dal Regolamento Edilizio.

art. 112. DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di Azzonamento Acustico Comunale secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

art. 113. FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 l'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 microtesla per il valore di induzione magnetica; tale indice è da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.

2. Le disposizioni di cui al comma precedente possono essere modificate a cura dell'ente gestore della linea o dagli enti competenti.

art. 114. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario.

3. Tale fascia può essere sistemata a verde, a parcheggio, scoperto e/o coperto da pensiline aperte su tutti i lati, o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.

4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal Regolamento Edilizio.

5. E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

art. 115. FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO

1. E' l'area posta attorno ai pozzi ad uso acquedottistico.

2. Tale fascia, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art. 94 comma 6 definisce che "..In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione..."

3. All'interno di tale fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003.

art. 116. ELEMENTI ARBOREI RILEVANTI

1. Sono soggetti alle presenti disposizioni gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm 100 di altezza dal colletto, superiore a cm 30 per le specie a portamento arboreo e superiore a cm 12 per le specie arbustive.

2. E' vietato l'abbattimento degli elementi di cui ai commi precedenti su tutto il territorio senza la preventiva autorizzazione degli enti competenti.

3. L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere rilasciata in casi di rischi potenziali o reali di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque e per ogni altra causa di interferenza con strutture, reti di servizi oltre a rischio di stabilità dei terreni.

4. Ad ogni abbattimento dovrà corrispondere il reimpianto di un numero uguale o maggiore di elementi arborei di pari o più pregiata essenza, con preferenza di essenze autoctone, ogni caso è comunque da concordare con la stessa Amministrazione.

CAPO IV – ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI E NORME

SEZIONE I - DEFINIZIONE

art. 117. ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI

1. Sono definite attività commerciali le seguenti attività:

a. Attività di vendita al dettaglio.

Si definisce come tale un'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale;

b. Commercio su aree pubbliche.

Si definisce come tale un'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, comprese quelle del demanio lacuale, o sulle aree private delle quali il comune abbia la disponibilità , attrezzate o meno, coperte o scoperte.

Si definiscono aree pubbliche le strade, i canali, le piazze, comprese quelle di proprietà privata, gravate da servitù di passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico;

c. Attività di vendita all'ingrosso.

Si definisce come tale un'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi;

d. Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Si definisce come tale la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico a tal fine attrezzati.

e. Attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico.

Si definisce come tale l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore;

f. Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione.

Si definiscono come tale i complessi commerciali unitari costituiti da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

art. 118. SUPERFICI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI

1. Superficie lorda di pavimento (o pavimentazione) (Slp.) così come definita dall' art. 18.

2. Superficie di vendita (SdV), negli esercizi di vendita su area privata, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

3. Superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita: è calcolata in rapporto di 1/8 della S.l.p..

4. Superficie di somministrazione di alimenti e bevande. Si definisce come tale, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, l'area:

a. destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;

b. occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:

all'interno del locale;

all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehores) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale;

all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso, su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

5. Superficie aperta al pubblico: l'area adiacente o comunque pertinente al locale cui si riferisce l'autorizzazione, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o comunque a disposizione dell'operatore, se privata.

SEZIONE II – CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

art. 119. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA - DEFINIZIONI

1. Le attività di vendita su area privata sono classificate come segue.

Esercizi di vicinato (EdV): esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie strutture di vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq. e fino a 1.500 mq.; si suddividono in:

medio-piccole strutture di vendita: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 150 mq e 600 mq

medio-grandi strutture di vendita di grado inferiore: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 600 mq e fino a 1.500 mq;

Grandi strutture di vendita di livello inferiore (GSVi): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e fino a 15.000 mq.

Grandi strutture di vendita di livello superiore (GSVs): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 15.000 mq.

Media struttura di vendita organizzata in forma unitaria: una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

art. 120. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. È ammesso lo svolgimento congiunto in un solo esercizio dell'attività commerciale, ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande, e di altri servizi di particolare interesse per la collettività ,anche in convenzione con soggetti pubblici o privati.

2. Il limite massimo per i negozi di vicinato è posto a 150 mq.

art. 121. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PUBBLICA

1. Le attività di vendita su area pubblica sono classificate come segue.

- mercato, l'area pubblica o privata della quale il comune abbia la disponibilità, composta da almeno tre posteggi, attrezzata o meno, destinata all'esercizio dell'attività per uno o più o tutti i giorni della settimana o del mese per l'offerta integrata di merci al dettaglio, la somministrazione di alimenti e bevande, l'erogazione di pubblici servizi;
- posteggio, la parte di area pubblica o privata della quale il comune abbia la disponibilità, che viene data in concessione all'operatore autorizzato all'esercizio dell'attività commerciale;
- fiera, la manifestazione caratterizzata dall'afflusso, nei giorni stabiliti, sulle aree pubbliche o private delle quali il comune abbia la disponibilità, di operatori autorizzati ad esercitare il commercio su aree pubbliche, in occasione di particolari ricorrenze, eventi o festività;
- presenze in un mercato o in una fiera, il numero delle volte che l'operatore si è presentato in tale manifestazione, prescindendo dal fatto che vi abbia potuto o meno svolgere l'attività;
- presenze effettive in un mercato o in una fiera, il numero delle volte che l'operatore ha effettivamente esercitato l'attività in tale manifestazione.

SEZIONE III – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

art. 122. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI SOMMINISTRAZIONE SU AREA PRIVATA

1. Nei Nuclei di antica formazione gli esercizi commerciali sono ammessi nelle dimensioni e secondo le modalità di intervento di seguito indicate:

- esercizi di vicinato con modalità diretta; [fino a 150 mq. di sdv]
- sono escluse le medio-piccole e le medio-grandi strutture di vendita, anche organizzate in forma unitaria,
- sono esclusi ai sensi della L.r. 5 ottobre 2004 n.24, gli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione.

2. Negli ambiti consolidati, esclusi quelli di cui al precedente comma, così come definiti dall'art. 72 nonché negli Ambiti di trasformazione, così come individuati all'art. 24 e segg., gli esercizi commerciali sono ammessi nelle dimensioni e secondo le modalità di intervento di seguito indicate, e compatibilmente con le indicazioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione:

- esercizi di vicinato con modalità diretta; [fino a 150 mq. di sdv];
- medie strutture di vendita, anche organizzate in forma unitaria, con Piano attuativo; [fino a 600 mq. di sdv] fino a un massimo di 2 unità ammesse per il corso di validità del presente piano;

3. Gli esercizi di somministrazione, quale che ne sia la superficie complessiva e di somministrazione sono ammessi negli ambiti consolidati, con modalità diretta.

4. In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzatoria-commerciale, secondo le previsioni dell'art. 125.

art. 123. ATTIVITÀ DI VENDITA ALL'INGROSSO

1. Le attività di vendita all'ingrosso sono consentite negli Ambiti di trasformazione, laddove compatibili con i contenuti delle schede degli AT mediante Piano attuativo che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.

2. I parcheggi pertinenziali saranno da calcolarsi nella misura del 100% della S.l.p. destinata a tale attività.

SEZIONE IV – CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI

art. 124. PARCHEGGI RELATIVI ALLE SUPERFICI COMMERCIALI

1.La dotazione di parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 6 della L.r. 6/2010.

2. La dotazione di parcheggi pubblici per le MSV è determinata in base all' art. 67 (le aree destinate a medie strutture di vendita devono essere dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico).

art. 125. PROCEDIMENTO COMMERCIALE E PROCEDIMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 150 mq di superficie di vendita sono soggetti a previa comunicazione al comune.

2. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio, fatte salve le previsioni di legge nei Piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata.

Allegato – Indirizzi relativi agli elementi della trama progettuale

Tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche

DIRETTIVE PER LA DIFESA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TESSUTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

1. Il DdP persegue la tutela e la valorizzazione degli elementi fondanti del tessuto ambientale e paesaggistico. In particolare gli elementi richiamati fanno riferimento alle formazioni forestali, macchie, boschetti, scarpate vegetate, sistemi di siepi e filari, rogge e/o zone umide anche di ridotte dimensioni, fontanili e relative aste di deflusso (indicativamente 200 mt) e scarpate morfologiche. Tali elementi vengono definiti in termini di struttura spaziale e verticale.

2. Gli aspetti oggetto di tutela sono rivolti a:

l'occupazione in termini spaziali delle singole formazioni siano esse riferite a formazioni forestali o di elofite e idrofite;

- la presenza di specie autoctone tipiche della fascia fitoclimaticaplaniziale;
- la presenza di copertura nei tre strati forestali, basale, mediano e sommitale;
- le forme di governo ad alto fusto e ad alto fusto composto piuttosto che a ceduo semplice;
- il contenimento di specie vegetali alloctone e invasive e la loro sostituzione con specie autoctone;
- le modalità di gestione e manutenzione conservative;
- la prevenzione di forme di danneggiamento degli elementi tutelati;
- la compensazione degli elementi persi in seguito allo sviluppo di progetti specifici;

DIRETTIVE AMBIENTALI E DI TUTELA DELLE ACQUE

1. Benché gli ambiti urbani e agricoli risultino secondo la classificazione tipologica assai diversi dagli ambienti naturali, occorre evidenziare che il tessuto ambientale risulta costituito si da tipologie diverse ma, spesso, intimamente connesse fra loro. Questo "accostamento" risulta ancora più evidente la dove le trasformazioni ambientali hanno cancellato gran parte della struttura naturale e dove gli elementi a valenza naturale residui diventano periferici ai centri urbani, anche di ridotte dimensioni, come in aree prossime a scarpate morfologiche o a singole teste di fontanile.

2. L'intento è quello di prevedere uno sviluppo armonico dell'edificato e degli spazi verdi urbani volto a costituire un sistema filtro di protezione e valorizzazione culturale del fenomeno di risalienza delle acque che consenta peraltro di inserire i singoli siti in una rete locale di carattere culturale ed ambientale, in grado di valorizzare anche i corridoi di collegamento fra aree diverse.

3. In tale ottica andranno valutate ed inserite le superfici adibite a verde ornamentale e/o altri interventi (manutenzione delle teste e delle strutture di captazione, gestione delle sponde con riprofillatura più naturale, gestione conservativa delle aste di deflusso, ecc.) che sapranno qualificare l'ambito del fontanile.

4. Alla dotazione dei "corridoi di collegamento" potranno quindi concorrere anche interventi di iniziativa privata che sappiano coniugare esigenze abitative con struttura ambientale indirizzata dal PGT. In tal senso le forme di attuazione previste in questo campo fanno a capo a meccanismi di perequazione, compensazione e trasferimento così come nell'apparato normativo.

5. Indirizzi per la realizzazione del progetto sono:

- Collocazione delle superfici di cui alle dotazioni urbane e territoriali per aree verdi nell'ambito del corridoio urbano di raccordo;
- Creazione di vie di penetrazione e collegamento ideali e/o virtuali;
- Utilizzo nell'ambito dei progetti di sviluppo di entità vegetali autoctone e ad elevata valenza per la fauna in particolare quella ornitica;

DIRETTIVE PER IL PROGETTO "CICLABILITÀ"

1. Il progetto ciclabilità trae origine dall'analogo progetto provinciale di cui al PTCP 2003, e prevede lo sviluppo di piste ciclabili ad unire il capoluogo con le aree narturalistiche, valorizzando al contempo le aree che si sviluppano attraverso il sistema dei fontanili e delle rogge.

2. L'articolazione del progetto prevede la connessione di ciclabili esistenti con il contesto locale attraverso percorsi ambientali di valenza locale armonizzati con percorsi ambientali individuati, o da individuarsi, negli strumenti pianificatori a carattere sovralocale.

3. Il progetto in ambito comunale si basa sull'individuazione di un sistema ciclabile radiale e si comporrà delle seguenti azioni:

- verifica della percorribilità del sistema;
- creazione, individuazione e gestione delle zone di sosta;
- miglioramento della percorribilità locale;
- attrezzatura dei percorsi;
- promozione ed incentivazione all'utilizzo;

4. Le forme di attuazione previste in questo campo fanno capo a meccanismi di perequazione, compensazione e trasferimento così come nell'apparato normativo., nonché alla concorrenza, così come richiamato nel comma 2, a forme di coopianificazione, con enti locali e enti sovralocali (Provincia e Regione), e attivazione di contributi pubblici.

5. Nell'ambito delle attività di attuazione verrà data priorità a quegli interventi in grado di coniugare la fruizione pubblica ciclabile con attività di riqualificazione e/o potenziamento di corridoi ecologici così come individuati nelle cartografie di piano.

Tutela delle aree agricole

DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE A VALENZA PAESISTICA

1. Comprende le aree agricole ad alta vocazione produttiva che presentano caratteri e componenti di interesse paesistico, ambientale, naturalistico e testimoniale e nelle quali sono riconoscibili elementi qualificanti e strutturanti il rapporto tra le risorse naturali e le attività antropiche di trasformazione.

2. Il Comune potrà operare nell'ambito delle forme di compensazione e perequazione selezionando aree da sottoporre ad interventi in grado di garantire una ulteriore tutela degli aspetti economici e qualitativi dei prodotti.

3. Le azioni in linea con questi indirizzi si annoverano entro:

- creazione di fasce tampone ai lati di strade;
- interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo;
- creazione di strutture di mitigazione degli impatti locali;
- promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni locali e non.
- creazione e/o riqualificazione di strutture vegetazionali di collegamento in aree di corridoio;
- conservazione delle aree prative ed incentivazione alla trasformazione di arativi in aree a prato stabile;
- sviluppo di attività di mitigazione degli impatti diretti ed indiretti generati dalle attività zootecniche;

incetivazione alla tutela dei fontanili e ai primi tratti delle aste di deflusso nei loro aspetti strutturali (manutenzione delle strutture di captazione, addolcimento delle scarpate) e di qualità delle acque anche mediante la collocazione di fasce arboree arbustive di sole specie autoctone ai margini, in particolare sui lati nord ed ovest;

DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA

1. Comprende le parti del territorio che, per tradizione, vocazione e specializzazione sono destinate all'attività produttiva agricola.

2. Il Comune potrà operare nell'ambito delle forme di compensazione e perequazione selezionando aree da sottoporre ad interventi in grado di garantire una ulteriore tutela degli aspetti economici e qualitativi dei prodotti.

3. Le azioni in linea con questi indirizzi si annoverano entro:

- creazione di fasce tampone ai lati di strade;
- interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo;
- creazione di strutture di mitigazione degli impatti locali ivi compresi gli impianti di fitodepurazione con priorità, in aree a maggior valenza ambientale, per quelli estensivi;

- promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni locali e non.
- creazione di strutture utili alla mitigazione gli impatti generati dalle attività zootecniche ivi comprese forme di utilizzo dei reflui ai fini della produzione di energia elettrica ad uso locale in particolare se in grado di abbattere i carichi di azoto;

Tutela delle risorse storico, culturali e etnoantropologiche

DIRETTIVE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO

1. Il Documento di Piano persegue l'obiettivo della "sostenibilità" delle scelte e delle azioni, ed in questo caso della sostenibilità urbana che viene indirizzato con regole della gestione del patrimonio edilizio esistente.

2. Il Documento di Piano prevede in ambito urbano due linee guida fondamentali che saranno poi rimandate alle specifiche di cui al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi:

- il progetto per il recupero urbano – dando priorità a scelte di recupero, restauro, uso/riuso del patrimonio etnoantropologico esistente e in parziale uso; scelte che siano orientate a preservare i caratteri e i contesti;
- il progetto per la costruzione di nuove centralità – che siano il risultato di una corretta applicazione di quanto nel punto precedente, attraverso una forma di compartecipazione pubblico/privata alla realizzazione del progetto e con l'applicazione dei meccanismi di perequazione. Nello specifico detto progetto è finalizzato alla costruzione di un luogo centrale di fruizione pubblica (piazza e connessi servizi collettivi), attraverso il ricorso alla pianificazione compartecipata.

3. Il piano promuove l'uso di fonti energetiche rinnovabili, di metodi di costruzione e materiali bioclimatici, del ricorso a un sempre maggiore utilizzo della raccolta differenziata dei rifiuti, di risparmio della risorse non rinnovabili, del risparmio energetico, primariamente all'interno delle aree artigianali ed industriali, migliorare gli atteggiamenti e i modelli di consumo per raggiungere livelli di confort e riposo accettabili;

4. Il piano prevede che gli interventi di costruzione, ampliamento, sostituzione del patrimonio edilizio esistente siano orientati verso il maggior risparmio della risorsa suolo e con il minimo ricorso alla impermeabilizzazione dei suoli, al fine di garantire un corretto rapporto tra le acque e i suoli.

DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLA "CITTA' STORICA"

1. Obiettivo del Documento di Piano è la tutela e la valorizzazione dell'identità del tessuto urbano storico attraverso il sostegno al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi inedificati, della viabilità.

2. All'interno dei centri storici:

- devono essere salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- le trasformazioni non possono alterare l'identità dei luoghi nonché il rapporto tra aree edificate e spazi aperti.

3. il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole la redazione di apposita cartografia e della normativa di dettaglio in cui individuare:

- la destinazione d'uso di tutti gli immobili ricadenti nel presente ambito;
- le categorie di intervento e le modalità attuative per gli interventi edilizi su edifici esistenti e relative aree scoperte e di pertinenza;
- le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni e dei manufatti in genere;
- le modalità di intervento sugli spazi pubblici finalizzate alla riqualificazione delle strade, delle piazze, dei percorsi a aree per servizi;
- le disposizioni particolari finalizzate al miglior inserimento ambientale degli edifici;
- le norme per la difesa, valorizzazione e la promozione del commercio in ambito storico.

4. Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole il compito di individuare particolari interventi che richiedono il coordinamento di risorse e volontà pubbliche e private, finalizzati a programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione di specifiche aree ricadenti all'interno dei centri storici.

5. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nel Centro Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.

6. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

DIRETTIVE PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI EDILIZI DI MATRICE RURALE

1. Il Documento di Piano sostiene, nell'ottica del risparmio delle risorse non rinnovabili, il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole, siano esse ricadenti all'interno del tessuto edificato che all'esterno dello stesso, secondo le modalità disciplinate dal Piano delle Regole.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse dal PGT stesso secondo le indicazioni in esso contenute.

3. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono garantire la reciprocità con le attività agricole e zootecniche.

4. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono salvaguardare gli elementi, i caratteri tipologici, morfologici, linguistici e costruttivi della matrice rurale originaria, qualora esistenti.

5. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale non possono interferire con le relazioni funzionali, visive e percettive degli elementi fondanti il paesaggio e il tessuto rurale.

6. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito edificato sono volti alla qualificazione degli spazi pubblici e privati e al miglioramento della qualità urbana diffusa.