



Comune di Cappella Cantone

Provincia di Cremona



Var 1 P.G.T.

Variante 1 al Piano di Governo del Territorio
ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

*Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni
e recepimento dei Pareri*

Agosto 2014

N D A

Norme di Attuazione

Gruppo di lavoro

Luca Menci

Marco Banderali

Roberto Bertoli

Marco Antonelli

Cristian Greppi

Federica Gè

Clizia Grandini

Il Sindaco

Pierluigi Tadi

Assessore al territorio

Franco Chiozzi

Segretario comunale

Ennio Zaniboni

Adozione Delibera C.C. n° 5 del 10/04/2014

Approvazione Delibera C.C. n° del

Pubblicazione BURL - Serie Avvisi e Concorsi n° del





INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	4
Articolo 1 - Principi e contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati	4
Articolo 2 - Rapporti tra PGT e altri livelli di pianificazione	5
Articolo 3 - Elaborati del PGT di Cappella Cantone.....	5
Articolo 4 - La Valutazione degli effetti delle previsioni di PGT, indicatori di valutazione e monitoraggio	7
TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	9
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
Articolo 5 - Natura e contenuti del DP, rapporto con gli altri atti del PGT	9
Articolo 6 - Disciplina generale per i Programmi Integrati di Intervento PII.....	10
Articolo 7 - Efficacia delle disposizioni del DP	11
CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI.....	11
Articolo 8 - Obiettivi generali e strategici del DP	11
Articolo 9 - Principi di perequazione urbanistica e compensazione ambientale.....	12
Articolo 10 - Ambito di trasformazione confermato (ATE)	13
Articolo 11 - Ambito di trasformazione (AT).....	15
Articolo 12 - Direttive per il Piano delle Regole.....	15
Articolo 13 - Direttive per il Piano dei Servizi	15
Articolo 14 - Tutela e la valorizzazione degli elementi del paesaggio e delle emergenze ambientali	16
Articolo 15 - Strumenti di controllo ed autoregolamentazione della crescita insediativa e delle azioni di Piano	16
TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	18
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	18
Articolo 16 - Contenuti e disciplina di riferimento	18
Articolo 17 - Campo di applicazione	18
Articolo 18 - Derghe.....	19
Articolo 19 - Contrasto con il PGT.....	19
Articolo 20 - Utilizzazione degli indici	20
Articolo 21 - Opere di urbanizzazione.....	21
Articolo 22 - Dotazione di parcheggi privati	21
Articolo 23 - Destinazioni d'uso	22
Articolo 24 - Disciplina transitoria e finale degli ATE e degli AT	26
CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	26
Articolo 25 - Attuazione del PGT.....	26
Articolo 26 - Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata.....	26
Articolo 27 - Interventi diretti.....	28
Articolo 28 - Progetti di opere pubbliche	28
CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE	29
Articolo 29 - Definizioni e parametri urbanistici.....	29
Articolo 30 - Distanze.....	33
CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE	35
SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO.....	35
Articolo 31 - Classificazione del territorio in ambiti urbanistici.....	35
Articolo 32 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	36
Articolo 33 - Individuazione delle zone di recupero	38



SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	38
Articolo 34 - Individuazione delle aree del Nucleo di Antica Formazione	38
Articolo 35 - Classificazione delle aree interne al Nucleo di Antica Formazione [NAF]	38
Articolo 36 - Modalità di attuazione nel Nucleo di Antica Formazione [NAF]	39
Articolo 37 - Modalità di intervento nel Nucleo di Antica Formazione [NAF]	40
Articolo 38 - Criteri specifici per gli interventi nel Nucleo di Antica Formazione [NAF]	44
Articolo 39 - Trasformazione di edifici ex agricoli nel Nucleo di Antica Formazione.....	45
SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E TERZIARI.....	45
Articolo 40 - Ambito residenziale [R]	45
Articolo 41 - Ambito produttivo [P]	47
Articolo 42 - Ambito terziario [T]	48
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PER SERVIZI, AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI	49
Articolo 43 - Ambito per servizi [S]	49
Articolo 44 - Ambito tecnologico-civico [IMP]	49
SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI SPECIALI	49
Articolo 45 - Ambiti speciali: generalità.....	49
Articolo 46 - Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente [PAV].....	49
SEZIONE VI – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI.....	50
Articolo 47 - Ambiti agricoli: generalità	50
Articolo 48 - Ambito agricolo strategico di interesse provinciale [AG1].....	53
Articolo 49 - Ambito agricolo di interesse comunale [AG2]	53
Articolo 50 - Nuclei rurali ed interventi sul patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli	53
Articolo 51 - Edifici non agricoli in ambito agricolo	55
Articolo 52 - Ambiti estrattivi [AE]	55
SEZIONE VII – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI.....	56
Articolo 53 - Altri ambiti: Generalità.....	56
Articolo 54 - Ambiti della mobilità	56
CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA.....	56
Articolo 55 - Tutele e salvaguardie: generalità	56
SEZIONE I – DIFESA DEL SUOLO	56
Articolo 56 - Rimando allo Studio geologico.....	56
Articolo 57 - Dissesto idrogeologico e prevenzione dagli allagamenti	57
SEZIONE II – VINCOLI AMMINISTRATIVI	57
Articolo 58 - Fascia di rispetto cimiteriale	57
Articolo 59 - Reti energetiche	57
Articolo 60 - Fascia di rispetto stradale	57
Articolo 61 - Disciplina di tutela acustica.....	58
Articolo 62 - Fasce di rispetto dagli allevamenti.....	58
SEZIONE III – VINCOLI E TUTELE PAESISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICHE.....	59
Articolo 63 - Bene di interesse paesaggistico-ambientale.....	59
Articolo 64 - Beni culturali	59
Articolo 65 - Alberi monumentali e notevoli	60
Articolo 66 - Ambiti boscati	61
Articolo 67 - Viabilità e maglia centuriale romana, rete stradale storica	61
Articolo 68 - Aree a rischio archeologico	62
SEZIONE IV – RETE ECOLOGICA.....	62
Articolo 69 - Rete ecologica	62
CAPO VI - COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT.....	63
Articolo 70 - Valenza paesistica	63
Articolo 71 - Unità di paesaggio.....	64
Articolo 72 - Classi di sensibilità paesistica	65
Articolo 73 - Disciplina paesistica	65



CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA	66
Articolo 74 - Obiettivi e campo di applicazione	66

TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI 68

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....68

Articolo 75 - Natura e contenuti del Piano dei Servizi	68
Articolo 76 - Campo di applicazione	68
Articolo 77 - Definizioni in materia di servizi	68

CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE.....69

SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PS.....	69
Articolo 78 - Riconoscimento di interesse pubblico	69
Articolo 79 - Classificazione dei servizi	69

SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Articolo 80 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: generalità.....	70
Articolo 81 - Attrezzatura civica [CIV]	71
Articolo 82 - Attrezzatura sportiva [SPO].....	71
Articolo 83 - Attrezzatura religiosa [REL]	71
Articolo 84 - Verde urbano [VER].....	72
Articolo 85 - Ambito cimiteriale [CIM]	72
Articolo 86 - Ambito per servizi privati [SPR].....	72

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TECNOLOGICI CIVICI

Articolo 87 - Ambiti tecnologici-civici: generalità	73
Articolo 88 - Piazzola ecologica [ECO].....	73
Articolo 89 - Impianto tecnologico [IMP].....	74

SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA MOBILITÀ.....

Articolo 90 - Ambiti della mobilità: generalità.....	74
Articolo 91 - Viabilità [V]	75
Articolo 92 - Parcheggio [PRK]	76
Articolo 93 - Rete ciclopedonale.....	76

CAPO III – DISPOSIZIONI PROCEDURALI DEL PS.....77

Articolo 94 - Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti	77
Articolo 95 - Monetizzazione delle aree per servizi	78
Articolo 96 - Fondo di compensazione	79
Articolo 97 - Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico	79
Articolo 98 - Attuazione della Rete Ecologica	80
Articolo 99 - Multifunzionalità delle aree a verde	80

ALLEGATO A: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI (ATE) E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

ALLEGATO B: CENSIMENTO DELLE COSTRUZIONI IN AMBITO AGRICOLO

ALLEGATO C: NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE



TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Articolo 1 - Principi e contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a) il Documento di Piano (di seguito DP);
 - b) il Piano delle Regole (di seguito PR);
 - c) il Piano dei Servizi (di seguito PS).
2. Costituiscono parte integrante del PGT:
 - a) il Quadro conoscitivo;
 - b) la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS);
 - c) lo Studio di Incidenza Ambientale (di seguito SI)
 - d) la componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico).
3. Costituiscono documenti concorrenti e correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:
 - a) l'individuazione del reticolo idrico minore e delle fasce di rispetto (di seguito Studio reticolo);
 - b) la Zonizzazione acustica del territorio comunale;
 - c) il Regolamento edilizio.
4. Ai sensi dell'art. 87 comma 1 e dell'art. 88 comma 2 bis della L.R. 12/2005, il PGT costituisce riferimento per la formazione dei Programmi Integrati di Intervento.
5. 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.
6. Sono contenuti fondativi del PGT:
 - a. la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche, con particolare riferimento a quelle non rinnovabili;
 - b. la definizione della condizione di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni del territorio;
 - c. l'individuazione delle infrastrutture e delle aree per servizi;
 - d. 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;
 - e. la definizione delle trasformazioni del territorio e le relative modalità di attuazione.
7. Il PGT:



- a. è redatto con criteri di compatibilità con la pianificazione regionale e provinciale, con particolare riferimento al Piano Territoriale Regionale e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- b. definisce il quadro strategico e programmatico in relazione ai contenuti della Valutazione Ambientale Strategica, in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i e dello Studio di Incidenza Ambientale;
- c. 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;
- d. 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.

Articolo 2 - Rapporti tra PGT e altri livelli di pianificazione

1. Il PGT 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.
2. Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTCP e nel Piano Territoriale Regionale.
3. Il PGT, declina le disposizioni del PTCP della Provincia di Cremona nella versione "Variante 2013 adeguamento al PTR" approvata e vigente a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 2 dell'8 Gennaio 2014. Ogni riferimento allo strumento provinciale ed ogni testo citato faranno pertanto riferimento a questo strumento nella versione così come approvata con D.C.P. n. 113 del 23 Dicembre 2013.

Articolo 3 - Elaborati del PGT di Cappella Cantone

1. Costituiscono riferimento conoscitivo comune a tutti gli strumenti di PGT i seguenti elaborati:
 - a) QC.R01 - Relazione Generale del Quadro Conoscitivo;
 - b) QC – Elaborati grafici del Quadro Conoscitivo
 - QC.T01 – Ambiti Agricoli Strategici (scala 1:20.000);
 - QC.T02 – Uso dei Suoli - DUSAF (scala 1:20.000);
 - QC.T03 – Dotazione dei servizi (scala 1:10.000);
 - QC.T04 – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo (scala 1:20.000);
 - QC.T05 – Reticolo idrico (scala 1:20.000);
 - QC.T06 – Rete Infrastrutturale (scala 1:20.000);
 - QC.T07 – Stato d'attuazione del PGT vigente (scala 1:10.000);



- QC.T08 – Attitudine spandimento fanghi (scala 1:20.000);
 - QC.T09 – Attitudine spandimento reflui zootecnici (scala 1:20.000);
 - QC.T10 – Capacità protettiva acque sotterranee (scala 1:20.000);
 - QC.T11 – Capacità protettiva acque superficiali (scala 1:20.000);
 - QC.T12 – Capacità d'uso dei suoli (scala 1:20.000);
 - QC.T13 – Compatibilità residenziale (scala 1:20.000);
 - QC.T14 – Compatibilità industriale (scala 1:20.000);
 - QC.T15 – Qualità degli edifici nel Nucleo di Antica Formazione (scala 1:2.500);
2. Costituiscono elaborati del Documento di Piano:
- a) DdP.R01 - Relazione illustrativa del Documento di Piano;
 - b) DdP.T01 – Strategie di Piano (scala 1:10.000);
 - c) DdP.T02 – Schema della REC ed elementi del paesaggio (1:10.000);
 - d) DdP.T03 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità (1:10.000);
 - e) DdP.T04 - Previsioni di Piano (1:10.000).
3. Costituiscono elaborati del Piano delle Regole:
- a) PdR.R01 – Relazione Illustrativa;
 - b) PdR.T01 – Classificazione del territorio comunale (1:10.000);
 - c) PdR.T01a – Classificazione del territorio comunale (1:2.000);
 - d) PdR.T02 – Destinazioni d'uso nel Nucleo di Antica Formazione (1:1.000);
 - e) PdR.T03 – Categorie d'intervento nel Nucleo di Antica Formazione (1:1.000);
 - f) PdR.T04 – Carta dei Vincoli e delle tutele (1:10.000).
4. Costituiscono elaborati del Piano dei Servizi:
- a) PdS.R01 - Relazione sullo stato dei servizi e priorità d'azione;
 - b) PdS.T01 - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2.000);
 - c) PdS.T02 – Carta della rete ecologica e delle infrastrutture (1:10.000).
5. Costituiscono elaborati comuni del PGT il presente elaborato e i relativi allegati:
- d) NdA – Norme di Attuazione
6. Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati:
- a) NdA – Norme di Attuazione;
 - b) DdP.T04 - Previsioni di Piano (1:1.000);
 - c) PdR.T01 – Classificazione del territorio comunale (1: 10.000);
 - d) PdR.T01a – Classificazione del territorio comunale (1:2.000);
 - e) PdR.T02 – Destinazioni d'uso nel Nucleo di Antica Formazione (1:1.000);
 - f) PdR.T03 – Categorie d'intervento nel Nucleo di Antica Formazione (1: 1.000);
 - g) PdR.T04 – Carta dei Vincoli e delle tutele (1:10.000);
 - h) PdS.T01 - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2.000);



- i) PdS.T02 – Carta della rete ecologica e delle infrastrutture (1:10.000).
- 7. Costituiscono elaborati della Valutazione Ambientale Strategica:
 - a) VAS.R01 – Rapporto Ambientale;
 - b) VAS.R02 – Sintesi non Tecnica;
 - c) VIC.R01 – Studio di Incidenza;
 - d) VAS.T01 – Carta delle sensibilità ambientali e territoriali (scala 1:10.000);
 - e) VAS.T02 – Carta delle criticità ambientali e territoriali (scala 1:10.000);
 - f) VIC.T01 – Natura 2000 e le azioni di Piano (scala 1:20.000).
- 8. Costituiscono parte integrante del Documento di Piano e del Piano delle Regole gli elaborati dello Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio Geologico).
Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti norme, valgono queste ultime.

Articolo 4 - La Valutazione degli effetti delle previsioni di PGT, indicatori di valutazione e monitoraggio

- 1. In virtù degli obiettivi del PGT, gli interventi volti al mantenimento, alla conservazione, alla tutela, alla valorizzazione e alla trasformazione del territorio devono risultare coerenti con quanto contenuto nella VAS, e con le normative di PGT che li recepisce.
- 2. Il PGT definisce preventivamente la compatibilità delle previsioni attraverso i criteri di valutazione contenuti nella VAS nel SI, rinviando, dove necessario, ad eventuali approfondimenti in fase di pianificazione attuativa o esecutiva.
- 3. È facoltà dell'Amministrazione richiedere al soggetto attuatore specifiche valutazioni dell'impatto degli interventi in progetto o chiedere la previsione o la realizzazione di specifiche opere di compensazione o mitigazione.
- 4. Gli indicatori di sostenibilità utilizzati nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come in essa definita sono:
 - a) Contenimento del consumo potenziale;
 - b) Consumo di suolo effettivo;
 - c) Limiti endogeni ed esogeni per la crescita urbana e loro compatibilità;
 - d) Indice di frammentazione perimetrale;
 - e) Estensione ambiti agricoli;
 - f) Indice di flessibilità urbana;
 - g) Indice di boscosità;
 - h) Indice di varietà paesaggistica e naturalistica;
 - i) Indice di qualità del patrimonio rurale.
- 5. Il PGT promuove il monitoraggio degli effetti del Piano e degli interventi di trasformazione del



territorio, secondo quanto indicato dalla VAS e da quanto indicato dall'analisi degli indicatori di compatibilità.

6. Gli indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del PGT per i quali è prevista una verifica periodica di persecuzione degli obiettivi del Piano sono:
- a) Contenimento del consumo potenziale;
 - b) Consumo di suolo effettivo;
 - c) Limiti endogeni ed esogeni per la crescita urbana e loro compatibilità;
 - d) Indice di frammentazione perimetrale;
 - e) Estensione ambiti agricoli;
 - f) Indice di flessibilità urbana;
 - g) Indice di boscosità;
 - h) Indice di varietà paesaggistica e naturalistica;
 - i) Indice di qualità del patrimonio rurale.
7. La definizione degli indicatori di cui al comma precedente e le loro modalità di calcolo sono contenute nel Primo Rapporto di Monitoraggio PTCP – Dicembre 2011 della Provincia di Cremona.



TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 5 - Natura e contenuti del DP, rapporto con gli altri atti del PGT

1. Il DP individua le strategie, gli obiettivi e le azioni attraverso le quali perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali, paesaggistiche e culturali.
2. Il DP costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali, parziali, puntuali o di settore.
3. Gli indirizzi e le strategie contenute nel DP sono rivolti all'intero territorio comunale.
4. Il DP detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che contraddistinguono gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Per gli stessi ambiti ed aree il DP definisce gli obiettivi che dovranno essere raggiunti e le azioni strategiche da avviare nel rispetto delle scelte complessive di sviluppo e conservazione.
5. Il DP individua gli Ambiti di trasformazione e ne definisce la disciplina edilizia e urbanistica così come contenuta nell'Articolo 10 e nell'Articolo 11.
6. Il DP rimanda al PR in materia di Ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura e alle aree di valore paesaggistico-ambientale, per quanto riguarda:
 - a) l'individuazione di specifiche classificazioni;
 - b) la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
 - c) la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
 - d) l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
7. Il DP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PS per:
 - a) l'individuazione delle azioni specifiche;
 - b) la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
 - c) la sostenibilità economica delle previsioni;
 - d) le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
 - e) la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DP.
8. Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nella VAS e nel SI. Tali scelte sono recepite nelle specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito di cui ai successivi articoli.



Articolo 6 - Disciplina generale per i Programmi Integrati di Intervento PII

1. I Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII) possono essere attuati solo negli Ambiti del tessuto urbano consolidato di cui all'Articolo 31.
2. Gli ambiti esclusi al precedente punto possono essere coinvolti nei PII solo a condizione che non se ne preveda l'edificazione. Qualora nei medesimi ambiti ricadano aree già edificate, i PII devono prevedere unicamente il recupero dei manufatti edilizi esistenti, mediante interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, di Restauro e Risanamento conservativo, di Ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
3. Sono considerati prioritari, ai fini della presentazione di PII, tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato che presentano fenomeni di degrado, dismissione di fabbricati, necessità di riqualificazione urbana ed ambientale.
4. Sono considerati coerenti con le finalità del PGT i PII che conducono ad una attuazione coordinata e contestuale di molteplici previsioni contenute nel PGT stesso.
5. Il PGT individua non coerenti con i propri obiettivi le proposte di PII che conducono alla realizzazione di ambiti monofunzionali; in particolare le proposte devono garantire un giusto rapporto tra le funzioni insediabili indicate dal PGT per i diversi ambiti ricadenti nel PII.
6. Sono attivabili PII che comportino variante al presente PGT purché non in contrasto con gli obiettivi di cui all'Articolo 8 e con gli scenari strategici delineati nel presente PGT.
7. In caso di PII in variante al PGT, si applicano i seguenti criteri di stima e principi operativi.
 - a) Qualora il PII proponga la modifica della destinazione d'uso, delle distanze e dei parametri urbanistici attribuiti dal PGT vigente dovrà essere stabilito, attraverso una stima peritale svolta da un soggetto di natura pubblica (ad esempio Agenzia del Territorio), l'incremento del valore di mercato del quale beneficiano le aree per effetto dell'intervenuta variante.
 - b) La convenzione di attuazione del PII dovrà prevedere, oltre a quanto indicato dall'art. 90 della L.R. 12/2005, la realizzazione di opere di interesse pubblico il cui costo di realizzazione, definito sulla base di computo metrico estimativo da approvarsi da parte degli organi tecnici del comune, non potrà essere inferiore all'incremento del valore delle aree come sopra determinato.
 - c) Nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di interesse pubblico di cui al punto b) sia superiore all'incremento del valore delle aree per effetto della variazione della disciplina urbanistica, la convenzione di attuazione può prevedere uno scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.
 - d) Le dotazioni minime per aree per opere di urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 94 sono maggiorate del 50%.
8. A tutti i PII si applicano le disposizioni in merito alla dotazione di aree per urbanizzazione



secondaria indicate all'Articolo 94 e in materia di monetizzazione delle aree per servizi contenute nell'Articolo 95.

9. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente PGT, ai PII si applicano le disposizioni di cui al VI Capo I della L.R. 12/2005.

Articolo 7 - Efficacia delle disposizioni del DP

1. Trova cogenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DP.
2. Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano.
3. Le disposizioni relative agli Ambiti di trasformazione sono immediatamente cogenti e sono integrate dalle norme di PR e PS secondo quanto indicato nell'Articolo 10, nell'Articolo 11 e nell'Articolo 26.
4. Le disposizioni di tipo generale, le definizioni, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi contenuti nelle Norme del Piano delle Regole di cui al Titolo III sono applicati anche agli ambiti di specifica competenza del DP.

CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI

Articolo 8 - Obiettivi generali e strategici del DP

1. Il DP definisce i seguenti obiettivi quali riferimenti strategici per interventi di trasformazione da attuare sul territorio comunale a cura di soggetti pubblici e privati:
 - Obiettivi generali:
 - a. Contenere il consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale, e dando priorità all'attuazione delle previsioni già inserite negli strumenti urbanistici vigenti;
 - b. Favorire la salvaguardia storico-ambientale attraverso la preservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, culturale, artistico, ambientale e paesaggistico;
 - c. Assicurare una virtuosità economico-sociale attraverso la definizione degli elementi per lo sviluppo economico, sociale e culturale della comunità
 - Obiettivi per il sistema insediativo:
 - a. Favorire la compattazione delle frange urbane, agendo sulla definizione del perimetro complessivo dell'edificato e sulla divisione tra città e campagna;
 - b. Sostenere la riqualificazione del patrimonio edilizio, attraverso il recupero e il riuso di edifici dismessi;
 - c. Rispondere alla domanda endogena ed esogena di aree residenziali;
 - d. Rispondere alla domanda endogena ed esogena di aree produttive;
 - Obiettivi per il sistema infrastrutturale:
 - a. Rivisitare la maglia viabilistica locale ponendo l'attenzione alla messa in sicurezza dei



- tratti più critici;
- b. Favorire la mobilità sostenibile con l'introduzione di ulteriori percorsi ciclopedonali in raccordo con quelli previsti da altri strumenti di scala sovracomunale
- Obiettivi per il sistema ambientale
 - a. Favorire la tutela degli ambiti naturalistici e il loro inserimento nella rete ecologica;
 - b. Evitare la frammentazione delle aree agricole;
 - c. Tutelare e valorizzare gli elementi costruiti del paesaggio rurale, attraverso la conservazione degli elementi di pregio e fondanti in ambito agricolo

Articolo 9 - Principi di perequazione urbanistica e compensazione ambientale

1. Il PGT persegue i seguenti obiettivi:
 - a) garantire forme di perequazione urbanistica tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie sottoposte a pianificazione urbanistica esecutiva;
 - b) introdurre regole di compensazione ambientale che migliorano l'equilibrio ambientale delle trasformazioni urbanistiche, sia in caso di consumo di suolo sia in caso di incremento di carico urbanistico;
 - c) istituire procedure finalizzate a migliorare la qualità ambientale, incrementare il bilancio ecologico e valorizzare le emergenze paesaggistiche del territorio.
2. Il meccanismo di cui alla lettera a) del comma precedente è costituito dal comparto di autoperequazione rappresentato dai seguenti ambiti urbanistici:
 - a) Ambiti di trasformazione confermati (di seguito ATE) di cui all'Articolo 10;
 - b) Ambiti di Trasformazione (di seguito AT), di cui all'Articolo 11.
3. All'interno degli ambiti indicati al precedente comma, i soggetti proponenti lo strumento urbanistico attuativo ripartiscono la capacità edificatoria ammessa proporzionalmente alle rispettive quote di proprietà o di diritto reale.
4. Il meccanismo di compensazione ambientale si applica ai seguenti ambiti:
 - c) Ambiti di trasformazione ereditati (di seguito ATE) di cui all'Articolo 10;
 - d) Ambiti di trasformazione (di seguito AT) di cui all'Articolo 11.
5. I meccanismi di cui alle lettere b) e c) del primo comma sono denominati Compensazione Ambientale e costituiscono l'insieme degli interventi di interesse ambientale necessariamente connessi con la trasformazione e l'uso del territorio. Tali interventi sono definiti dal DP all'interno delle Schede di cui all'Allegato A delle presenti norme nella sezione dei Parametri urbanistici – Contributo al sistema di compensazione. La quantità indicata è indipendente dalla effettiva capacità edificatoria realizzata o prevista dagli strumenti attuativi.
6. In caso di piani attuativi non previsti dal presente PGT si applicano, in materia di contributo di compensazione ambientale le seguenti disposizioni:
 - a) per le aree con destinazione residenziale deve essere garantito un contributo al sistema di



- compensazione nella misura di 4 m² per ogni abitante insediabile;
- b) per le aree con destinazione produttiva deve essere garantito un contributo al sistema di compensazione nella misura del 10% della SIp realizzabile;
 - c) per le aree con destinazione direzionale e ricettiva deve essere garantito un contributo al sistema di compensazione nella misura del 50% della SIp realizzabile;
 - d) per le aree con destinazione commerciale deve essere garantito un contributo al sistema di compensazione nella misura del 100% della SIp realizzabile.
7. In fase di attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 4, i soggetti proponenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale possono alternativamente:
- a) eseguire le opere di compensazione per la quota prevista all'interno dell'ambito;
 - b) eseguire le opere di compensazione per la quota prevista all'esterno dell'ambito secondo le tipologie sopra richiamate in apposite aree definite dal Piano dei Servizi;
 - c) versare all'Amministrazione Comunale il costo corrispondente alla quota di opere prevista.
8. I meccanismi definiti al precedente comma costituiscono applicazione dell'esito del processo di valutazione all'interno della VAS e del SI.

Articolo 10 - Ambito di trasformazione confermato (ATE)

1. Sono le aree già edificabili o trasformabili in forza dello strumento urbanistico previgente, assoggettate a pianificazione preventiva, ma non ancora attuate alla data di adozione del presente PGT. Per il termine temporale di attuazione fa fede la data di approvazione del Piano Attuativo. Qualora ritenuto necessario per migliorarne l'attuazione, gli ATE sono stati rettificati ed adeguati, anche nella loro perimetrazione, rispetto allo strumento urbanistico previgente.
2. L'Articolo 24 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
3. Per ogni ATE il DP definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato A, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
4. Nelle suddette schede è indicata la capacità edificatoria totale espressa in metri quadrati, che costituisce il riferimento per la determinazione del Contributo al sistema dei servizi ed eventualmente al contributo di compensazione indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
5. Nelle schede di cui al comma 4 sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico ATE in coerenza con quanto dettato dal PS. La superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi ed è indipendente dalla effettiva capacità edificatoria realizzata o prevista dagli strumenti attuativi.
6. Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
 - a) totale: superficie complessiva da cedere o asservire;



- b) contributo minimo al sistema dei servizi interno all'ambito (m^2): superficie minima per aree per servizi come definite dall'Articolo 79 da cedere obbligatoriamente all'interno dell'ambito.
7. Qualora le schede indichino con zero (0) il contributo minimo al sistema dei servizi interno all'ambito (m^2) il soggetto proponente decide, in accordo con l'Amministrazione Comunale, se il contributo è reperito completamente all'interno, parzialmente all'interno e parzialmente all'esterno o completamente all'esterno del perimetro di intervento o se ricorrere alla monetizzazione.
8. Le schede di cui al comma 4 indicano inoltre il contributo alle opere di urbanizzazione primaria – parcheggi (m^2) interni dell'Ambito; tale contributo individua la superficie minima per parcheggi di uso pubblico da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente. Qualora previsto tale contributo è aggiuntivo rispetto al Contributo totale al sistema dei servizi.
9. Le schede di cui al comma 4 indicano inoltre il Contributo al sistema di compensazione (m^2); tale contributo individua la superficie minima che deve essere oggetto di interventi di compensazione e di incremento di valore ecologico secondo le disposizioni di cui all'Articolo 9. Tale contributo è aggiuntivo rispetto al Contributo totale al sistema dei servizi.
10. Le disposizioni contenute nel paragrafo Prescrizioni specifiche per l'attuazione delle schede di cui al comma 4 sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale.
11. Se non diversamente indicato nelle schede di cui al comma 4, il PGT si attua attraverso piani attuativi estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.
12. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
- a) l'assetto urbanistico definitivo;
 - b) l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale;
 - c) la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
 - d) l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;
 - e) la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 94 delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di cui all'Allegato A.
13. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.
14. Per gli ambiti la cui area è interessata dagli orli di scarpata, all'atto di attuazione dei suddetti devono essere rispettate le disposizioni impartite dall'art.9 delle NGA e dall'art.16.4 del PTCP.
15. L'attuazione degli ATE non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.



Articolo 11 - Ambito di trasformazione (AT)

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione delle attività urbane.
2. Negli AT si applicano i meccanismi di autoperequazione e di compensazione di cui all'Articolo 9.
3. L'Articolo 24 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
4. Per gli AT il DP definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato A, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
5. Per gli AT si applicano le disposizioni di cui ai commi da 4 a 13 dell'Articolo 10.
6. L'attuazione degli AT non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Articolo 12 - Direttive per il Piano delle Regole

1. Il DP rimanda al PR 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:
 - a) l'individuazione di specifiche classificazioni;
 - b) la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
 - c) la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
 - d) l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.
2. Il DP prevede che il PR:
 - a) definisca l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal DP;
 - b) definisca gli indici e i parametri edilizi;
 - c) definisca le modalità di intervento nel tessuto consolidato;
 - d) definisce i caratteri architettonici e funzionali, la qualità e la coerenza degli edifici all'interno della "città storica";
 - e) promuova l'uso di fonti energetiche alternative.
3. Il DP rimanda al PR le specifiche disposizioni di intervento al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti dal DP stesso.

Articolo 13 - Direttive per il Piano dei Servizi

1. Il DP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PS per:
 - a) l'individuazione delle azioni specifiche;
 - b) la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
 - c) la sostenibilità economica delle previsioni;



- d) le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
- e) la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DP.

2. Il DP prevede che il Piano dei Servizi:

- a) individui lo stock della “città pubblica” e ne definisca le forme di implementazione e sistemazione;
- b) declini le direttive del DP in azioni di piano e progetti specifici;
- c) 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;
- d) coordini le azioni e i progetti con il programma delle opere pubbliche e il bilancio comunale, anche alla luce di quanto previsto nell’Articolo 9.

Articolo 14 - Tutela e la valorizzazione degli elementi del paesaggio e delle emergenze ambientali

- 1. Il DP promuove e sostiene la tutela e la valorizzazione degli elementi fondanti del tessuto ambientale e paesaggistico.
- 2. La disciplina paesistica è contenuta nell'apposito Capo all'interno delle Norme del Piano delle Regole del presente documento.
- 3. Gli elementi di interesse ambientale sono riconducibili a formazioni forestali, macchie boscate, boschi, scarpate vegetate, sistemi di siepi e filari e rogge. La specifica disciplina di tutela è contenuta nel CAPO V delle Norme del Piano delle Regole del presente documento.

Articolo 15 - Strumenti di controllo ed autoregolamentazione della crescita insediativa e delle azioni di Piano

- 1. Al fine di garantire il controllo dell'effettiva attuazione delle previsioni di Piano, durante la validità del DDP si introducono strumenti di controllo ed autoregolamentazione finalizzati a verificare l'adequatezza delle previsioni di Piano oppure la presenza di condizioni non previste tali da rendere necessaria una revisione dello stesso DDP.
- 2. Sono sottoposti a verifica i seguenti aspetti legati alle previsioni di Piano:
 - attuazione effettiva delle previsioni contenute nel Documento di Piano ed in generale nel Piano di Governo del Territorio, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione;
 - attuazione degli interventi di compensazione ambientale, di quelli connessi al contributo al sistema dei servizi e di quelli finalizzati all'attuazione della rete ecologica.
- 3. L'esito delle verifiche effettuate deve consentire all'Amministrazione Comunale di:
 - valutare se le previsioni del Documento di Piano siano adeguate alle necessità dei fruitori del territorio e se siano corrispondenti alle dinamiche demografiche ed economiche in atto;



- comprendere l'adeguatezza dei meccanismi di compensazione ambientale e di attuazione della rete ecologica, ovvero se gli stessi contribuiscono ad un reale miglioramento qualitativo del territorio.
4. La valutazione della corrispondenza tra le azioni previste nel Piano e la loro reale attuazione costituisce elemento di supporto ad una revisione del Documento di Piano anche anticipata rispetto alla scadenza prevista dalla L.R. 12/2005.



TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 16 - Contenuti e disciplina di riferimento

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono da intendersi riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.
2. Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.
3. Il PR nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP e dell'art. 10 della L.R. 12/2005:
 - a) disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
 - b) definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - c) individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
 - d) definisce i parametri urbanistici ed edilizi.
4. Le disposizioni contenute nel PR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.
5. Il PR nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:
 - a) la normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
 - b) le previsioni di carattere sovraordinato del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato.
6. L'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PGT è subordinata alla redazione di rilievo topografico o geometrico puntuale.
7. La base cartografica (DB Topografico) utilizzata negli elaborati grafici del PGT:
 - a) non rappresenta necessariamente lo stato aggiornato dei luoghi;
 - b) non ha valore al fine della verifica dimensionale degli immobili;
 - c) non legittima la presenza delle costruzioni o il frazionamento immobiliare.
8. Le indicazioni grafiche (perimetrazioni, campiture, linee, simboli, ecc.) ricognitive e prescrittive del PGT non hanno effetti sulla condizione autorizzativa dei manufatti antecedente l'adozione del PGT stesso.
9. L'attribuzione da parte del PGT di una capacità edificatoria e di una destinazione urbanistica o d'uso non legittima l'esistenza delle costruzioni e non modifica in alcun modo la situazione precedentemente autorizzata.

Articolo 17 - Campo di applicazione

1. Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'Articolo 31.
2. Ogni intervento o trasformazione:



- a) deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme di PGT;
 - b) deve rispettare le disposizioni, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DP e dal PS;
 - c) deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
 - d) non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DP e dal PS.
3. Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal DP, 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.
 5. I piani attuativi adottati in data anteriore all'adozione del presente PGT conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nell'Articolo 46, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza o completa attuazione.

Articolo 18 - 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. 12/2005.

Articolo 19 - Contrasto con il PGT

1. Le attività di rilevanza economica, comprese le attività produttive, regolarmente insediate alla data di adozione del PGT che risultino comprese nella Destinazione vietata per lo specifico ambito possono continuare ad esercitare l'attività medesima. Sono inoltre ammesse le modifiche di ditta (subentro) finalizzate alla continuazione dell'attività medesima purché ne siano mantenute le caratteristiche (spazi utilizzati, macchinari installati, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) in relazione all'impatto sul contesto urbano.
2. Gli edifici esistenti aventi Destinazione vietata dalle specifiche norme, fatta salva la disciplina d'ambito, possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo e Demolizione. Sono consentiti anche interventi di Ristrutturazione edilizia che non prevedano la completa demolizione e ricostruzione qualora la trasformazione:
 - a) sia finalizzata ad uniformare l'immobile alla Destinazione principale o alla Destinazione integrativa previste;
 - b) sia riferita ad una attività produttiva e sia finalizzata ad introdurre le migliori tecnologie per non recare danno alla salute e molestia al vicinato ai sensi del R.D. 1265/1934; tali interventi tecnologici devono essere commisurati all'attività svolta valutata dal punto di vista sia quantitativo sia qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti,



materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) e in relazione al contesto urbano.

Articolo 20 - Utilizzazione degli indici

1. Le aree individuate dagli elaborati del PR 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 competenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.
2. Ove l'area di cui sopra non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titolo abilitativo, Piano Attuativo o accordo negoziale avente valore di Piano Attuativo), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PR, a generare la Slp insediata come definita dalle presenti norme.
3. Nel caso di capacità edificatoria assegnata dal PGT, l'area di cui al primo comma si desume dagli elaborati PdR.T01, PdR.T01a e PdR.T02, così come precisata puntualmente nei rispettivi strumenti di attuazione.
4. La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PGT mediante assegnazione di una Slp massima realizzabile.
5. Un'area si definisce saturata quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.
6. La relazione tra area e costruzione permane con il permanere degli edifici.
7. La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di competenza.
8. Le aree ricadenti all'interno di un Piano Attuativo devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, da costituire mediante impegnativa unilaterale o altra modalità equivalente e da trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo. Il vincolo di asservimento è apposto preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica o atto equivalente.
9. Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del presente PGT.
10. Il trasferimento di capacità edificatoria è ammesso:
 - a) nelle aree agricole anche non contermini;
 - b) in caso di intervento diretto, tra aree contermini purché aventi medesima classificazione d'ambito urbanistico.
11. Il trasferimento di capacità edificatoria è sempre vietato tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico.



Articolo 21 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria 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, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le strutture, le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessarie alla vita civile e collettiva della città.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalle disposizioni nazionali e regionali.

Articolo 22 - Dotazione di parcheggi privati

1. Negli interventi di Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso devono essere previsti spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, in misura non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni e in percentuale rispetto alla SIp.
2. La SIp di riferimento nel caso trasformazione di edifici ex agricoli è quella oggetto degli interventi di cui al comma precedente (ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, interventi di demolizione e ricostruzione).
3. La disposizione si applica anche nel caso di aumento della capacità edificatoria a seguito di trasformazione di edifici precedentemente non agibili, quali Edifici ex agricoli, e nei cambi di destinazione d'uso qualora la quantità richiesta per la nuova destinazione sia maggiore rispetto all'originale.
4. Con riferimento alle definizioni di cui all'Articolo 23 i valori minimi sono i seguenti:

Residenza; Commercio Vicinato; Direzionale con SIp fino a 150 m ²	40% SIp
Direzionale con SIp > 150 m ² ; Commercio Medie e Grandi; Commercio specializzato; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Esercizi pubblici e Servizi privati strutturati con SIp < 50 m ²	50% SIp
Locali di intrattenimento; Ricettivo; Esercizi pubblici Servizi privati strutturati con SIp > 50 m ²	70% SIp
Industria; Depositi	30% SIp

5. Indipendentemente dai valori minimi sopra indicati è obbligatorio reperire almeno un posto auto per ogni unità abitativa o economica creata anche in caso di interventi diversi da quelli di cui al comma 1.



6. Per gli spazi di vendita interni alle attività produttive (spacci) si applica il valore del Commercio, pari al 50%.
7. Nei casi di edifici con destinazione plurime, la dotazione di parcheggi privati deve essere verificata per ogni singola destinazione.
8. Nelle aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo o a permesso di costruire convenzionato si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - a) Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
 - b) Salvo disposizioni specifiche d'ambito e relative schede allegate, negli interventi a destinazione non residenziale che prevedono la realizzazione di una SIp maggiore o uguale a 150 m², una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa. Tale quota deve essere almeno pari alla meta dei valori sopra definiti.
9. La realizzazione e la manutenzione degli spazi a parcheggio privato esterni alla recinzione è a carico del soggetto proprietario. Tali spazi a parcheggio devono essere localizzati sulla Superficie Fondiaria (Sf) e devono essere di uso pubblico.
10. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:
 - a) qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
 - b) interventi nel Nucleo di Antica Formazione.
11. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento, è consentito l'utilizzo di spazi anche non contigui a condizione che siano legati da vincolo di pertinenza, da garantire con atto unilaterale d'obbligo, alle unità abitative o economiche previste dall'intervento stesso. La distanza massima tra spazi a parcheggio e unità abitative o economiche è pari a 300 m.
12. Per il calcolo delle superfici a parcheggio di cui al presente Articolo è possibile computare corselli e aree di manovra fino ad un massimo di 7,5 m² per ogni posto auto.

Articolo 23 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT.
2. Le destinazioni indicate per i singoli ambiti sono applicabili indistintamente all'interno dell'edificio nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre normative specifiche e di



settore.

3. Per Destinazione principale si intende l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.
4. Per Destinazione integrativa si intende l'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.
5. Per Destinazione vietata si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.
6. Le Destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate.
7. Il passaggio da una funzione ad un'altra all'interno sia della Destinazione principale sia della Destinazione integrativa è consentito nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) non è consentito derogare dalle quote minime e massime indicate dalle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate;
 - b) devono essere reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Articolo 22 con riferimento alla destinazione finale;
 - c) devono essere reperite le aree per servizi richieste dall'Articolo 94 proporzionalmente alle destinazioni finali.
8. Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, laddove induca aumento del fabbisogno di aree per servizi di cui all'Articolo 94 è assoggettato a Permesso di costruire convenzionato.
9. Il fabbisogno di aree per servizi indotto dal mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Articolo 35, dall'Articolo 40, dall'Articolo 41 e dall'Articolo 42.
10. Fatte salve le disposizioni regionali vigenti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, laddove non induca aumento del fabbisogno di aree per servizi di cui all'Articolo 94 è soggetto esclusivamente a preventiva comunicazione.
11. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente Articolo comporta l'applicazione dei procedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV Capo II del D.Lgs. 380/2001 e di cui all'art. 53 della L.R. 12/2005.
12. Ai fini del presente PGT valgono le seguenti definizioni:
 - a) Agricoltura: attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-fruttifloricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e le attività di agriturismo ai sensi della legislazione regionale;
 - b) Residenza: abitazioni e relativi spazi accessori di servizio; sedi legali di associazioni; bed & breakfast;



- c) Housing sociale: attività residenziali di cui alla precedente definizione destinate a specifiche fasce o classi di popolazione;
- d) Ricettivo: attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui alla L.R. 15/2007, ad eccezione dei bed & breakfast;
- e) Industria: attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile. Si distinguono in:
 - o Industria Rischio: stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999;
 - o Industria Insalubre: industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994;
 - o Industria Logistica: attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci;
 - o Industria Artigianato: attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985;
 - o Industria Manifattura: attività industriali non comprese nelle categorie precedenti.
- f) Commercio: attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso, compresi gli outlet e con le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, secondo le seguenti categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita:
 - o Commercio Vicinato = fino a 150 m²;
 - o Commercio Medie strutture = fino a 1.500 m²;
 - o Commercio Grandi strutture = oltre 1.500 m².
- g) Commercio specializzato: esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). In questi esercizi la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della SIp. In tali esercizi non possono essere vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, fatto salvo l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.
- h) Centro commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera a);
- i) Parco commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera b);
- j) Commercio all'ingrosso: attività svolte 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;
- k) Direzionale: uffici, uffici e studi privati e professionali, ambulatori medici, gallerie d'arte;
- l) Agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, svolte all'interno di strutture che costituiscono centri generatori di flussi puntuali di utenti. Sono riconducibili a banche, assicurazioni,



immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, posta, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri di assistenza fiscale;

- m) Esercizi pubblici: bar, caffè, osterie, birrerie, paninoteche, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie, tavole calde, self service, pizzerie, le attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale;
- n) Locali di intrattenimento: discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema;
- o) Servizi privati strutturati: attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Sono riconducibili a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche, palestre, centri sportivi, piscine, residenze socio-assistenziali, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio;
- p) Servizi privati diffusi: attività private finalizzate alla fornitura di servizi e alla vendita di beni afferenti a particolari categorie svolte all'interno di strutture distribuite sul territorio che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili a farmacie, ricevitoria, rivendite di generi di monopolio, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, le attività di produzione e vendita di cibi e bevande senza possibilità di consumazione all'interno del locale, laboratori fotografici, copisterie, micronidi;
- q) Servizi pubblici: attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici; impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; cimiteri;
- r) Carburanti: impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e relativi servizi accessori all'utente (servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio;
- s) Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.

13. La specifica disciplina d'ambito può introdurre precisazioni o limitazioni prevalenti alle definizioni di cui ai commi precedenti.

14. L'elenco delle attività e degli usi di cui al comma precedente è da intendersi non esaustivo. Eventuali usi o attività non elencate precedentemente potranno essere assimilate alle categorie di cui sopra con riferimento agli effetti indotti sul contesto urbano dallo svolgimento delle attività stesse.



Articolo 24 - Disciplina transitoria e finale degli ATE e degli AT

1. Fino alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo che attua il singolo ambito di trasformazione, fatta salva la specifica normativa d'ambito e la disciplina di tutela di cui al capo V delle norme del PR delle presenti norme, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - e) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
2. Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 40;
 - b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 41;
 - c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 25 - Attuazione del PGT

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.
2. Le trasformazioni soggette alle procedure di cui all'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010 sono da intendervi equivalenti agli interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.
3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle disposizioni di cui al presente PR nonché alle prescrizioni e direttive contenute nel DP e PS e negli strumenti integrati e correlati.
4. In particolare in sede di presentazione di piani attuativi, di permesso di costruire e/o di denuncia di inizio attività che includano opere per l'esecuzione di scavi di fondazione e la realizzazione delle relative strutture di sostegno si applicano le disposizioni contenute nello Studio Geologico.

Articolo 26 - Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata

1. Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento a:
 - a) Ambiti di trasformazione ATE e AT come definiti e individuati dal DP;
 - b) comparti del tessuto urbano consolidato laddove puntualmente individuati o qualora



consentiti dalla specifica disciplina di PR;

c) accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo.

2. L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un:
 - a) Piano Attuativo da redigersi nella forma di un qualsiasi strumento di pianificazione esecutiva previsto dalla legislazione vigente (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, piano di zona per l'edilizia economico-popolare, ecc.);
 - b) Programma Integrato di Intervento (PII).
3. I piani attuativi e loro varianti conformi al PGT sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale.
4. Al fine di semplificare il processo attuativo, i perimetri dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di parziale rettifica senza che ciò costituisca variante al PGT.
5. L'aumento dei limiti massimi (Slp, H, Sc, ecc.) o la riduzione dei limiti minimi (contributo al sistema dei servizi, distanze, ecc.) stabiliti dalle schede contenute negli Allegati alle presenti norme costituiscono variante al PGT.
6. Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PS e dagli specifici atti predisposti dall'Amministrazione Comunale.
7. I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni dalla data di stipula salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa. Decorso tale termine si intendono decaduti tutti i diritti all'edificazione non oggetto di rilascio di titolo abilitativo o atto equipollente. Non hanno viceversa termine di validità le obbligazioni e le pattuizioni, sottoscritte dal soggetto attuatore o avente causa, a favore del Comune in termini di cessione o asservimento di aree o di realizzazione di opere.
8. Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo devono essere realizzate entro la data di validità della convenzione e contestualmente alla progressiva edificazione. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificazione è causa ostativa per il rilascio dei certificati di agibilità.
9. Gli interventi urbanistici preventivi non previsti dal PGT sono da intendersi in variante allo stesso PGT. Gli strumenti di programmazione negoziata sono soggetti alla disciplina di cui all'Articolo 6.
10. Gli enti proprietari delle aree stradali esistenti interessate da piani attuativi previsti dal PGT non sono da considerarsi soggetto attuatore. Alle aree di cui al presente comma non sono assegnati diritti edificatori.
11. Gli enti proprietari di cui al precedente comma devono rilasciare, per quanto di competenza, l'autorizzazione all'esecuzione degli interventi previsti dai piani attuativi.
12. La realizzazione, l'ampliamento o la riqualificazione della viabilità eventualmente indicata nei piani attuativi previsti dal PGT sono in capo al soggetto attuatore.



Articolo 27 - Interventi diretti

1. 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 PR.
2. Nel caso di area soggetta a Piano Attuativo, il rilascio di Permesso di costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività sono subordinati all'approvazione definitiva e relativa sottoscrizione della convenzione del piano stesso.
3. Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dalla legislazione regionale vigente con le specificazioni prevalenti del PR per quanto concerne il Nucleo di Antica Formazione.
4. Il Permesso di costruire convenzionato è richiesto all'interno degli ambiti dove specificamente previsto dalle presenti norme di PGT e relativi allegati.
5. È sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la procedura del Permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.
6. È facoltà del soggetto attuatore proporre, in alternativa al Permesso di costruire convenzionato, la formazione di un Piano Attuativo avente i medesimi contenuti previsti dal PGT.
7. Il Permesso di costruire convenzionato:
 - a) definisce, attraverso la convenzione, gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore al fine di rendere compatibile l'intervento proposto con le esigenze di interesse pubblico individuate nello stretto contesto urbano di riferimento;
 - b) non consente deroghe dalle norme d'ambito;
 - c) assume il PS come riferimento per l'individuazione del fabbisogno pregresso e indotto.

Articolo 28 - Progetti di opere pubbliche

1. Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.
2. I progetti di opere pubbliche:
 - a) sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente e da specifici atti comunali;
 - b) possono interessare tutto il territorio comunale;
 - c) possono attuarsi con il contributo di soggetti privati.



CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Articolo 29 - Definizioni e parametri urbanistici

St: Superficie territoriale (m²)

1. È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi o da permessi di costruire convenzionati.
2. La St comprende sia la Superficie fondiaria sia le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf: Superficie fondiaria (m²)

1. È la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sc: Superficie coperta (m²)

1. È l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante o sottostante, compresi i locali interrati e seminterrati definiti al presente Articolo e le attrezzature sportive interne ad edifici o con struttura di copertura anche se temporanea removibile (tipo copri e scopri, ecc.), con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale.
2. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.
3. Sono escluse dal computo della Sc:
 - a) i Volumi Tecnici e le autorimesse private fino alla concorrenza del valore di cui all'Articolo 22, entro e fuori terra, qualora sia dimostrata l'impossibilità a localizzarli all'interno dell'ingombro dell'edificio principale;
 - b) le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche in tutti i casi di interventi su edifici esistenti;
 - c) le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
 - d) le pensiline e le coperture degli ingressi carrai e pedonali qualora di superficie in pianta non superiori a 4 m²;
 - e) i locali e le tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.

Slp: Superficie lorda di pavimento (m²)

1. Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali comprese le attrezzature sportive anche se scoperte.
2. Non sono conteggiati nel computo della Slp:



- a) i parcheggi privati fino alla concorrenza del valore di cui all'Articolo 22 e con altezza libera interna non superiore a 2,40 m;
- b) i parcheggi privati oltre la quota di cui all'Articolo 22 qualora gravati di vincolo di pertinenzialità trascritto e registrato e con altezza libera interna non superiore a 2,40 m
- c) i volumi tecnici così come definiti dal presente Articolo;
- d) le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- e) i vani scala e ascensore di uso comune, i pianerottoli di sbarco e i disimpegni aperti su vani scala comuni calcolati al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari e dei corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari;
- f) i portici di uso pubblico o comune aperti almeno su un lato;
- g) i porticati aperti almeno su due lati;
- h) i locali interrati e seminterrati così come definiti dal presente Articolo, aventi altezza libera interna inferiore a 2,40 m;
- i) gli aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) purché aperti sul fronte maggiore;
- j) le logge aperte;
- k) i sottotetti aventi altezza libera interna media ponderale inferiore a 2,40 m calcolata trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati;
- l) i Manufatti da giardino come definiti dal presente Articolo;
- m) nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- n) i locali e le tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.

Su: Superficie utile abitabile (m²)

1. È la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.
2. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

Snr: Superficie non residenziale (m²)

1. È 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, fatto salvo quanto stabilità per la Slp come definita al presente Articolo: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di agibilità, locali per impianti tecnologici, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.
2. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche in



tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

Ut: Indice di utilizzazione territoriale (m^2/m^2)

1. Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di St.

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria (m^2/m^2)

1. Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di Sf.

Rc: Rapporto di copertura (%)

1. È il rapporto fra la Sc e la Sf.

Ro: Rapporto di occupazione (%)

1. È il rapporto fra la So e la Sf.

Zero urbanistico

1. È la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.
2. Lo Zero urbanistico coincide con la quota media del marciapiede antistante il lotto. In caso di mancanza del marciapiede, lo Zero urbanistico è la quota media aumentata di 15 cm del piano stradale, antistante il lotto.
3. In assenza di marciapiede o strada antistante il lotto, lo Zero urbanistico è calcolato con riferimento al marciapiede o alla strada sulla quale è posto l'accesso carrabile.
4. In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade secondo quanto indicato al precedente comma 2.
5. È fatto salvo l'obbligo di richiedere l'assegnazione dei punti fissi plano-altimetrici.

H: Altezza massima del fabbricato (m)

1. L'Altezza massima del fabbricato si misura dallo Zero urbanistico all'intersezione tra il piano verticale passante dal filo esterno del muro perimetrale (compresi i pilastri strutturali) e il piano passante per l'intradosso del solaio di copertura.
2. Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici.

Volume Storico (m^3)

1. Nel solo caso di edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, 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 non considerando eventuali capriate. La presente definizione si applica anche agli edifici ex agricoli di cui al presente Articolo.



Capacità edificatoria totale (m²)

1. È la Slp massima realizzabile assegnata dal PGT ad una specifica area soggetta ad attuazione unitaria mediante intervento urbanistico preventivo o permesso di costruire convenzionato.

Locali interrati e seminterrati

1. Per i locali interrati e seminterrati si applicano le definizioni contenute nel Regolamento Locale di Igiene vigente.

Locali sottotetto

1. I locali sottotetto sono i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Tali volumi devono essere posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.
2. In materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, per quanto non specificato nel presente elaborato, si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 12/2005.

Volumi Tecnici

1. Sono Volumi tecnici i manufatti destinati esclusivamente agli impianti. La dimensione di tali Volumi tecnici deve essere strettamente commisurata alla funzionalità degli impianti stessi.
2. Le attrezzature, gli impianti ed i manufatti indispensabili per il raggiungimento delle prestazioni energetiche dalle disposizioni regionali e/o comunali sono assimilati ai Volumi tecnici.

Manufatti da giardino

1. Si definiscono Manufatti da giardino le strutture destinate a deposito attrezzi da giardino o usi similari.
2. Manufatti da giardino:
 - a) non possono essere localizzati sul fronte strada del lotto;
 - b) non possono essere utilizzati per il ricovero di animali o veicoli;
 - c) non possono prevedere la presenza continuativa di persone;
 - d) devono avere altezza esterna al colmo inferiore a 2,40 m e ingombro planimetrico massimo di 4 m²;
 - e) possono essere realizzati solo in presenza del fabbricato principale.
3. La realizzazione di un Manufatto da giardino esclude la possibilità di realizzarne altri sul medesimo lotto ed è subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Tipologie di intervento

1. Le tipologie di intervento e gli interventi edilizi sono definite dalla L.R. 12/2005.
2. Salvo quanto specificato per il Nucleo di Antica Formazione, le definizioni di cui al comma



precedente si intendono richiamate integralmente anche in assenza di esplicito rimando.

Edifici ex agricoli

1. Sono le costruzioni originariamente al servizio della attività agricola con funzione di stalla e fienile. Tali costruzioni sono di norma connotate da spazi chiusi al piano terra e aperti, almeno su un lato, al piano primo.

Edificio esistente

1. Si intende edificio esistente la costruzione regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente PGT. Sono fatte salve le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 15 del DPR 380/2001.

Volume urbanistico (m³)

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni prevalenti non disciplinate dal presente PGT e ai fini della determinazione del Contributo di costruzione di cui alla L.R. 12/2005, il Volume urbanistico si ottiene moltiplicando la Slp per 3.

Articolo 30 - Distanze

1. Trattasi dell'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione fuori ed entro terra e i limiti sotto specificati.
2. La distanza si misura al netto di gronde, pensiline ed elementi decorativi sporgenti fino ad un massimo di 150 cm dal filo esterno del muro perimetrale.
3. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.
4. In applicazione delle disposizioni legislative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fatte salve le norme del Codice Civile, sono ammesse deroghe alle distanze di cui al presente Articolo nei limiti quantitativi fissati dal D.Lgs 115/2008 e s.m.i..

Ds = Distanza dalle strade (m)

1. Le norme di cui ai successivi commi si applicano all'interno del centro abitato come definito dal D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. e si riferisce a tutti gli edifici, compresi i locali interrati e seminterrati di cui all'Articolo 29. All'esterno del centro abitato si applicano le disposizioni di cui al suddetto D.Lgs. 285/1992 e s.m.i..
2. La Ds non si applica al recupero dei sottotetti ai fini abitativi e ai locali e alle tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.
3. La distanza si misura in proiezione orizzontale sulla perpendicolare al confine stradale dal punto della costruzione più vicino ad esso.
4. 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 da:

- a) il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta;
 - b) dal piede della scarpata se la strada è in rilevato;
 - c) dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;
 - d) dal limite esterno del marciapiede o della banchina laterale.
5. La presente norma si applica anche agli spazi pubblici o di uso pubblico destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT. Ai fini della verifica della Ds non si considerano eventuali spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico realizzati all'esterno della carreggiata.
6. La Ds minima all'interno del centro abitato, salvo maggiori valori prescritti nelle norme d'ambito, è di 5,00 m.
7. Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal confine stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.
8. La Distanza dalla strada può essere diminuita, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:
- a) prevalenti allineamenti in atto, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua;
 - b) necessità di copertura di fronte cieco visibile dalla strada o da spazi pubblici;
 - c) allineamenti espressamente previsti dal PGT.
9. Nel caso di Sopralzo e Ampliamento 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.
10. Nel caso di strade con esistente edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento in atto per i primi due piani fuori terra, osservando, per i piani superiori, le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale.
11. Sono fatte salve le disposizioni prevalenti di cui all'Articolo 60.

De: Distanza tra edifici (m)

1. E' la distanza minima tra gli edifici, compresi i locali seminterrati di cui all'Articolo 29, o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.
2. La De si misura in proiezione orizzontale sul segmento minimo congiungente gli edifici fronteggianti.
3. La De non si applica all'interno del Nucleo di Antica Formazione e ai locali interrati di cui all'Articolo 29.
4. Tra pareti di cui almeno una finestrata la De è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto con un valore minimo di 10,00 m.



5. Tra pareti non finestrate la De è pari a $1/2$ dell'H dell'edificio più alto.
6. A discrezione dell'Amministrazione Comunale sono consentite distanze inferiori 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.
7. Nel caso di demolizione e ricostruzione, la De deve essere maggiore o uguale all'esistente.
8. Per le costruzioni ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione, la De deve essere maggiore o uguale all'esistente. Tale disposizione è da intendersi prevalente.

Dc: Distanza dai confini di proprietà (m)

1. È la distanza tra l'edificio fuori terra, compresi i locali seminterrati di cui all'Articolo 29, ed il confine della proprietà.
2. La distanza si misura in proiezione orizzontale sulla perpendicolare alla linea di proprietà dai singoli punti fuori terra dell'edificio.
3. La Dc minima è di 5,00 m. Nel caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a $1/2$ di H.
4. La Dc non si applica ai locali interrati di cui all'Articolo 29 e al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
5. Fatto salvo il rispetto delle norme civilistiche, della De e le esplicite limitazioni contenute nelle norme d'ambito, è consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate in caso di accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari.
6. La Dc non si applica nelle aree del Nucleo di Antica Formazione.
7. Salvo diversa disciplina d'ambito, è ammessa la realizzazione a confine di:
 - a) manufatti da giardino aventi le caratteristiche di cui all'Articolo 29;
 - b) autorimesse di cui all'Articolo 22 aventi altezza non superiore a 3,00 m misurata dallo Zero urbanistico all'estradosso della copertura, fatto salvo il rispetto della De.

CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO

Articolo 31 - Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

1. Il PR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.
2. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai relativi articoli.
3. Ai sensi della legislazione regionale vigente, la disciplina urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali nelle diverse parti del territorio è contenuta nelle norme di ciascun Ambito di PGT che definiscono puntualmente l'ammissibilità e i limiti edificatori.



4. L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata negli elaborati PdR.T01 e PdR.T01a.

Gli ambiti urbanistici identificati sono:

Ambiti del tessuto urbano consolidato	Nucleo di Antica Formazione [NAF] Ambito residenziale [R] Ambito produttivo [P] Ambito terziario [T] Ambito per servizi [S] Ambito tecnologico-civico [IMP] Ambiti speciali: Ambito soggetto a Piano Attuativo Vigente [PAV]
Ambiti agricoli	Ambito agricolo strategico di interesse provinciale [AG1] Ambito agricolo di interesse comunale [AG2] Ambiti Estrattivi [AE]
Altri ambiti	Ambito di Trasformazione confermato [ATE] Ambito di Trasformazione [AT] Ambito della mobilità Ambito della viabilità [V] Parcheggio [PRK]

Articolo 32 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.
2. Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli come definiti dall'Articolo 31.
3. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede allegate al presente documento, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici:
 - a) che, nel corso di validità del PR, sono oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria superiore a quella prevista nell'ambito in cui l'edificio ricade;
 - b) con destinazione d'uso non conforme a quella dell'Ambito urbanistico nel quale ricadono;
 - c) sottoposti ad intervento di Restauro all'interno del Nucleo di Antica Formazione;
 - d) classificati come Bene di interesse storico-artistico e Elementi storici paesistici e ambientali nell'elaborato PdR.T04;
 - e) edifici a destinazione residenziale adibiti a custodia o al servizio titolare delle attività produttive e all'interno degli ambiti produttivi.
4. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede allegate al presente documento, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e



64 della L.R. 12/2005 qualora prevedano la modifica della sagoma gli edifici:

- a) con tipologia a schiera;
 - b) multipiano in linea a corte aperta o chiusa;
 - c) a torre.
5. La limitazione di cui al comma precedente non si applica qualora l'intervento sia esteso e realizzato contemporaneamente sull'intero edificio o si riferisca ad altre tipologie di edificio.
6. Il recupero abitativo del sottotetto è ammesso in deroga alla Ds e alla Dc.
7. Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di 2,40 m.
8. Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa è obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m² ogni 3 m² di SIp con un minimo di un posto auto. Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse. È consentita la monetizzazione nei casi prevista dalla L.R. 12/2005.
9. Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è possibile:
- a) versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione stabilito con delibera del Consiglio Comunale;
 - b) reperire gli spazi in aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che gli spazi per parcheggi siano legati da vincolo di pertinenza alle unità abitative previste dall'intervento stesso;
 - c) reperire gli spazi in aree per servizi destinate a parcheggio tramite convenzionamento.
10. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti del Nucleo di Antica Formazione con le limitazioni di cui ai commi 11, 12 e 13 e 14.
11. Non è consentito:
- a) modificare le quote di gronda e di colmo esistenti;
 - b) variare l'andamento delle falde esistenti;
 - c) interrompere la continuità della gronda.
12. È viceversa consentito:
- a) realizzare uno o più abbaini con larghezza fino a 2 m misurata al lordo delle strutture verticali di chiusura, con quota di colmo inferiore a quella della copertura e per uno sviluppo complessivo massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte dell'edificio;
 - b) introdurre finestre complanari alla falda;
 - c) traslare i solai intermedi;
 - d) creare terrazzi all'interno della sagoma della copertura (terrazzi in tasca);
13. Ai fini della continuità dei fronti edilizi verso gli spazi pubblici può essere ammessa come altezza



massima ammissibile l'altezza maggiore della cortina edilizia continua previo parere conforme della Commissione per il Paesaggio. L'altezza maggiore è da intendersi riferita alla data di adozione del presente PGT.

14. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le disposizioni comunali vigenti.
15. Per quanto non disciplinato dalle norme del presente PGT, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005.

Articolo 33 - Individuazione delle zone di recupero

1. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con i perimetri del Nucleo di Antica Formazione, di cui all'Articolo 34.

SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Articolo 34 - Individuazione delle aree del Nucleo di Antica Formazione

1. Le aree del Nucleo di Antica Formazione sono quelle comprese nel perimetro indicato negli elaborati PdR.T02 e PdR.T03.
2. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico. Inoltre l'elaborato PdR.T03 individua il limite delle Unità d'Intervento, che rappresentano un riferimento per specifiche destinazioni d'uso e modalità d'intervento.
3. Obiettivo del PR 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 per quanto concerne la loro qualità e fruibilità.
4. Il PR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei nuclei cittadini rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

Articolo 35 - Classificazione delle aree interne al Nucleo di Antica Formazione [NAF]

1. Gli immobili compresi nel Nucleo di Antica Formazione sono classificati secondo categorie definite nei successivi punti così come riportato nell'elaborato PDR.T02.
2. Le aree classificate secondo categorie diverse da quelle sotto elencate sono disciplinate dalle rispettive norme d'ambito.
3. Edificio residenziale.
 - a) Trattasi di costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi.
 - b) Destinazione principale: Residenza.
 - c) Destinazione integrativa: Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzia di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 50 m² di Slp.



- d) Destinazione vietata: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Carburanti.
- e) Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con SIp superiore a 200 m²; Esercizi pubblici con SIp superiore a 150 m².
- f) Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della SIp oggetto di intervento.

4. Area privata giardino-corte.

- a) E l'area privata, edificata o inedita, al servizio degli edifici.
- b) L'Area di cui al presente punto deve essere sistemata preferibilmente a verde, pavimentandola nella misura necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri.
- c) Devono essere possibilmente mantenute e incrementate le alberature di alto fusto esistenti.
- d) L'Area privata giardino-corte è di norma inedita; ne è consentita una parziale utilizzazione nei seguenti casi:
 - interventi relativi ad edifici sottoposti a Ricostruzione di cui all'Articolo 37
 - piani attuativi non predeterminati dal PR;
 - realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 66 della L.R. 12/2005 e relative strutture di accesso (rampe, scale, ecc.).

5. Edificio complementare.

- a) Sono gli edifici aventi funzione ausiliaria rispetto all'edificio principale. Sono destinati esclusivamente a:
 - locali di deposito senza presenza continuativa di persone;
 - autorimesse.
- b) Non sono ammesse altre destinazioni.

6. Autorimessa privata.

- a) Sono definite Autorimesse private le costruzioni destinate al ricovero degli autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione. Le superfici così destinate non possono subire riduzioni dimensionali ma possono avere altra localizzazione all'interno del fabbricato.

Articolo 36 - Modalità di attuazione nel Nucleo di Antica Formazione [NAF]

- 1. Il PR si attua mediante Intervento diretto e Intervento urbanistico preventivo.



2. È possibile proporre un intervento urbanistico preventivo anche se non indicato nell'elaborato PdR.T03. In questo caso devono essere rispettate le modalità di intervento previste dal PR. Tali interventi urbanistici preventivi:
 - a) non sono da considerarsi Varianti al PGT;
 - b) devono essere estesi oltre che agli edifici anche allo spazio aperto pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune;
 - c) devono prevedere il contributo al sistema dei servizi ai sensi dell'Articolo 94.
3. Il rilascio di ogni titolo abilitativo relativo agli interventi nel Nucleo di Antica Formazione è soggetto al parere della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 37 - Modalità di intervento nel Nucleo di Antica Formazione [NAF]

1. Gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nel Nucleo di 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 soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la coerenza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio sulla base delle indicazioni contenute nell'elaborato DDP.T03, QC.T15 e del Regolamento edilizio.
4. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono avvenire nel rispetto delle modalità di seguito elencate come rappresentate nell'elaborato PDR.T03. Le denominazioni riportate nei seguenti commi 6 – Ricostruzione, 7 – Riqualificazione, 8 – Ripristino, 9 - Valorizzazione e 10 - Restauro architettonico non hanno relazione nominalistica con le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e al Regolamento edilizio.
5. Indipendentemente dalla modalità di intervento, gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono rispettare le prescrizioni prevalenti emanate dalla competente Soprintendenza.
6. Ricostruzione
 - a) Sono le costruzioni alle quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale anche in termini di caratteri architettonici e giacitura sul terreno.
 - b) Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia e interventi di demolizione e ricostruzione.
 - c) In caso di demolizione e ricostruzione, completa o parziale, l'ingombro planimetrico dell'edificio può essere alternativamente:



- il sedime precedente alla demolizione;
- quello risultante dal rispetto delle norme sulle distanze di cui all'Articolo 30.
- d) La SIp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 29.
- e) In assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la SIp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 29.
- f) In caso di Edificio ex agricolo come definito all'Articolo 29, si applicano le disposizioni prevalenti di cui all'Articolo 39.
- g) L'H dei fabbricati ricostruiti a seguito di completa demolizione è pari alla preesistente salvo nei casi di allineamento della quota di gronda e di colmo ad edifici adiacenti ricadenti nelle modalità di cui ai commi 8, 9 e 10 del presente Articolo.
- h) In caso di Edificio complementare o Autorimessa privata gli interventi devono prevedere:
 - H pari alla preesistente;
 - caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite nel rispetto del Regolamento edilizio;
 - in caso di completa demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime, l'integrazione nella struttura planivolumetrica della corte, nonché la continuità delle cortine edilizie e delle aree scoperte;
 - quando possibile, accessi dagli spazi privati pertinenziali escludendo accessi diretti dalla viabilità pubblica.
- i) Qualora la presente modalità d'intervento sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 29 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 39.
- j) Gli edifici appartenenti alla presente modalità possono essere oggetto di demolizione totale o parziale nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - l'edificio non rivesta alcun valore o interesse paesaggistico o testimoniale;
 - la demolizione non comprometta la conservazione e la valorizzazione di elementi di interesse presente negli edifici adiacenti;
 - l'intervento non alteri l'impianto tipologico o morfologico del complesso a cui appartiene.

7. Riqualificazione

- a) Trattasi di edifici con caratteri architettonici parzialmente coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva originaria. 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.
- b) La SIp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 29.
- c) In assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la SIp massima è pari a 1/3



del Volume esistente così come definito all'Articolo 29.

- d) L'H dei fabbricati ricostruiti a seguito di completa demolizione è pari alla preesistente salvo nei casi di allineamento della quota di gronda e di colmo ad edifici adiacenti ricadenti nelle modalità di cui ai punti 8, 9 e 10 del presente Articolo.
- e) In caso di Edificio complementare o Autorimessa privata gli interventi devono prevedere:
 - H pari alla preesistente;
 - caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite nel rispetto del Regolamento edilizio;
 - accessi dagli spazi privati pertinenziali escludendo accessi diretti dalla viabilità pubblica.
- f) 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 presente modalità sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 29 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 39.
- g) In caso la presente categoria sia riferita ad edifici diruti o "parzialmente crollati" gli interventi possono prevedere la completa demolizione e ricostruzione al fine di garantire il rispetto delle norme tecniche di costruzione. In caso di edifici privi di copertura e dove non sia univocamente accertabile l'altezza preesistente, l'altezza massima si determina mediante l'intersezione di due rette inclinate di 30° a partire dalla quota massima di due muri perimetrali opposti.

8. Ripristino

- a) 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 da interventi contraddittori.
- b) 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.
- c) Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici. In particolare gli interventi devono:
 - mantenere o ricomporre gli allineamenti verticali e orizzontali delle aperture, comprese le vetrine, anche con riferimento ai prospetti adiacenti al fronte oggetto di intervento;
 - mantenere o ridimensionare le aperture, comprese le vetrine, garantendo i rapporti di forma stabiliti dal Regolamento edilizio;



- prevedere la demolizione dei balconi o la loro sostituzione con poggiali che, viceversa, possono essere mantenuti o realizzati ex novo.
- d) Gli edifici possono essere oggetto di interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento e Ristrutturazione edilizia a condizione che:
 - non alterino la sagoma dell'edificio;
 - non prevedano la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
 - non modificano le quote di colmo e di gronda delle coperture.
- e) E' viceversa consentita la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.
- f) La SIp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 29.
- g) In assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la SIp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 29.
- h) Qualora la presente modalità sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 29 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 39.
- i) Per gli interventi di cui al presente articolo valgono le disposizioni contenute nell'Articolo 38.

9. Valorizzazione

- a) Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.
- b) Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.
- c) 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. In particolare gli interventi devono:
 - mantenere o ricomporre gli allineamenti verticali e orizzontali delle aperture, comprese le vetrine, anche con riferimento ai prospetti adiacenti al fronte oggetto di intervento;
 - mantenere o ridimensionare le aperture, comprese le vetrine, garantendo i rapporti di forma stabiliti dal Regolamento edilizio;
 - introdurre, se necessarie, nuove aperture coerentemente con gli interventi di ricomposizione del fronte di cui al punto precedente;
 - prevedere la demolizione dei balconi o la loro sostituzione con poggiali che, viceversa, possono essere mantenuti o realizzati ex novo.
- d) La SIp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 29.



- e) In assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la SIp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 29.
- f) Qualora la presente modalità sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 29 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 39.
- g) Per gli interventi di cui al presente articolo valgono le disposizioni contenute nell'Articolo 38.

10. Restauro architettonico

- a) Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico e pertanto sono sottoposti ad interventi di Restauro.
- b) Salvo prescrizioni maggiori da parte della Soprintendenza:
 - o si applicano le disposizioni contenute nell'Articolo 38;
 - o la SIp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 29; in assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la SIp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 29;
 - o qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 29 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 39;
 - o gli interventi non possono alterare la sagoma dell'edificio e le quote di colmo e di gronda delle coperture.

Articolo 38 - Criteri specifici per gli interventi nel Nucleo di Antica Formazione [NAF]

- 1. Nel Nucleo di Antica Formazione sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate. Entro in presente Ambito gli interventi autorizzati attraverso titolo edilizio abilitativo singolo, piano urbanistico preventivo o Permesso di costruire convenzionato riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base alle modalità d'intervento contenute nelle presenti norme.
- 2. Negli interventi di Ripristino e Valorizzazione, di cui all'Articolo 37 è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:
 - a) Devono essere conservate le strutture portanti 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.
 - b) Le strutture a volta e i solai in legno a cassettoni qualora staticamente idonei devono essere mantenuti e consolidati; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
 - c) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti l'intervento.
 - d) Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa per i soli interventi di Ripristino la



traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con la salvaguardia degli elementi architettonici di cui sopra.

- e) Deve essere conservato l'apparato decorativo dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- f) E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
 - o l'aggiunta di volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
 - o la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc.;
 - o la copertura di terrazzi.
 - o l'aggiunta di scale esterne, fatta eccezione per comprovati e certificati casi collegati alla necessità di abbattimento delle barriere architettoniche.

- 3. 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.
- 4. L'elaborato PdR.T02 individua inoltre gli Ambiti per servizi e gli Ambiti della mobilità – Viabilità per i quali si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione in esso riportata.

Articolo 39 - Trasformazione di edifici ex agricoli nel Nucleo di Antica Formazione

- 1. È consentito il recupero degli Edifici ex agricoli come definiti all'Articolo 29 e classificati quali Edificio residenziale nell'elaborato PDR.T02. Le destinazioni ammesse sono indicate dalle specifiche norme d'ambito.
- 2. Le trasformazioni devono rispettare l'impianto architettonico originale qualora l'edificio ricada nelle modalità di cui ai punti 8 e 9 dell'Articolo 37.
- 3. Le trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'Articolo 22 in materia di parcheggi privati, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa di nuova costituzione.
- 4. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere reperiti nell'edificio oggetto di trasformazione o all'interno della corte afferente. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, ma devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità abitative previste dall'intervento stesso.
- 5. 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 terzo comma.
- 6. La Slp massima realizzabile è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 29.

SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E TERZIARI

Articolo 40 - Ambito residenziale [R]

- 1. Comprende le parti del territorio esistenti o in via di completamento.



2. La Destinazione principale è: Residenza.
3. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 100 m² di Slp; Housing sociale.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti.
5. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con Slp superiore a 200 m²; Esercizi pubblici con Slp superiore a 150 m²; Servizi privati strutturati; Direzionale con Slp superiore a 150 m².
6. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Slp soggetta a mutamento.
7. I nuovi insediamenti di Commercio di Vicinato con superficie di vendita superiore a 150 m² sono soggetti al reperimento dei parcheggi di cui all'Articolo 22 da destinarsi all'uso pubblico al servizio dell'attività insediata. Tali parcheggi possono essere individuati:
 - a) all'interno del lotto;
 - b) in aree private all'interno di un raggio di 100 m;
 - c) in aree di uso pubblico, previa convenzione con il Comune che stabilisce i termini di uso e gestione.
8. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) Per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 20, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:
 $U_f \leq 0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 50\%$
 $H \leq 9,50 \text{ m}$
 - b) Nei lotti edificati e comunque diversi da quelli indicati al punto a) si applicano i seguenti parametri:
Slp massima $\leq$ esistente maggiorata di 100 m²
 $R_c \leq$ esistente
 $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 9,50 m
9. È 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.
10. In caso di dimostrata impossibilità a realizzare nuovi parcheggi ai sensi dell'art. 66 della L.R.



12/2005, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, è possibile, mediante Permesso di Costruire convenzionato, eccedere il Rc indicato ai commi precedenti fino ad un massimo del 60%. La convenzione può contenere particolari disposizioni in merito alle caratteristiche architettoniche, compositive ed edilizie dell'intervento in funzione delle specificità ambientali e paesaggistiche del contesto urbano in cui l'opera ricade.

Articolo 41 - Ambito produttivo [P]

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali compatti localizzati prevalentemente nel territorio extra residenziale e all'interno di ambiti dotati di infrastrutture dedicate.
 2. Obiettivo per PR, coerentemente con i disposti del DP, è il potenziamento del sistema produttivo locale.
 3. La Destinazione principale è: Industria.
 4. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Locali di intrattenimento; Carburanti nel rispetto dell'Articolo 49. Depositi; Agenzie di servizi fino a 500 m² di SIp.
 5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Servizi privati diffusi; Housing sociale.
1. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso dalla Destinazione principale a favore delle seguenti funzioni: Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici con SIp superiore a 150 m²; Servizi privati strutturati; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Direzionale con SIp superiore a 150 m².
 2. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della SIp soggetta a mutamento.
 3. Gli spazi per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco sono limitati al 10 % della SIp. Tali spazi sono assimilati alle Attività commerciali ai soli fini del calcolo del Contributo di costruzione e la loro realizzazione, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati, non implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico.
 4. Sono da ritenersi spazi e/o locali con destinazione d'uso Industria i seguenti diversi utilizzi dei medesimi spazi e /o locali:
 - a) Residenza, per una abitazione di SIp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività;
 - b) spazi ad uffici al servizio dell'attività produttiva.
 5. Salvo differente e prevalente disciplina d'ambito, gli edifici esistenti aventi destinazione conforme



possono subire tutti gli interventi edilizi.

6. È 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.
7. Per gli insediamenti produttivi contigui con Ambiti residenziali, Ambito dei corsi d'acqua, Ambiti agricoli o Ambiti per servizi è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto aventi caratteristiche e dimensioni dettate dall'ufficio tecnico comunale.
8. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 20, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:
 $U_f \leq 1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 70\%$
 $H \leq 12,00 \text{ m}$, salvo comprovate esigenze tecnologiche
 - b) Nei lotti edificati e comunque diversi da quelli indicati al punto a) si applicano i seguenti parametri
 $U_f \leq 1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ o, se maggiore, esistente
 $R_c \leq 70\%$ o, se maggiore, esistente
 $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 12,00 m, salvo comprovate esigenze tecnologiche
9. Gli interventi edilizi ammessi devono tendere ad un miglior inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti.

Articolo 42 - Ambito terziario [T]

1. Si tratta di una parte del territorio, posta tra il capoluogo comunale e la frazione di Ocasale, caratterizzata dalla presenza rilevante di edifici specialistici destinate al pubblico intrattenimento.
2. La Destinazione principale è: Direzionale, Servizi privati strutturati; Locali di intrattenimento
3. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi pubblici; Agenzie di servizi.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Industria; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Servizi privati diffusi; Housing sociale; Carburanti; Depositi.
5. Il PR si attua mediante Piano Attuativo esteso all'intero ambito nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 $U_f \leq$ esistente + 50%
 $R_c \leq$ esistente + 50%
 $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 9,50 m
Contributo totale al sistema dei servizi minimo: 150% della Slp massima, di cui il 100% per servizi interni all'ambito e il 50% per il sistema di compensazione



SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PER SERVIZI, AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI

Articolo 43 - Ambito per servizi [S]

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e private che rivestono un interesse generale nei confronti dei cittadini e delle attività economiche.
2. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione in esso contenuta.

Articolo 44 - Ambito tecnologico-civico [IMP]

1. Sono le aree destinate a strutture e impianti afferenti le reti tecnologiche-energetiche nonché aree destinate ad attrezzature di interesse civico e collettivo.
2. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione in esso contenuta.

SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI SPECIALI

Articolo 45 - Ambiti speciali: generalità

1. Sono le aree del tessuto urbano consolidato soggette a normative specifiche non ricadenti nelle categorie precedenti.
2. All'interno di questi ambiti si applicano le normative generali puntualmente richiamate con le limitazioni contenute nei singoli articoli. Tali specificazioni sono da considerarsi prevalenti rispetto alle norme generali e applicabili solamente agli ambiti individuati.
3. Appartengono agli Ambiti speciali:
 - a) Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV.

Articolo 46 - Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente [PAV]

1. Si tratta delle parti del territorio soggette a piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di Piano Attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT.
2. La realizzazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dallo strumento attuativo o dalla variante adottati o approvati antecedentemente all'adozione del presente PGT. La disciplina edilizia e urbanistica definita da tali strumenti attuativi costituisce riferimento normativo, in caso di variante agli stessi, anche qualora rimandi al PGT previgente all'adozione della presente 1° Variante al PGT; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al PGT.
3. Alla completa attuazione o decadenza dello strumento attuativo si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) per le aree a destinazione residenza si applicano le norme di cui all'Articolo 40;
 - b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 41;



- c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

SEZIONE VI – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI

Articolo 47 - Ambiti agricoli: generalità

1. Gli Ambiti agricoli sono destinati all'agricoltura intesa come funzione economica nonché come attività che concorre alla salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.
2. Negli Ambiti agricoli:
 - a) sono da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole, che sottraggono porzioni significative di territorio e che riducono la capacità produttiva;
 - b) deve essere conservata l'integrità del territorio e, di conseguenza, limitata la frammentazione;
 - c) ogni intervento deve concorrere alla conservazione attiva del territorio, alla tutela e alla valorizzazione delle risorse ecosistemiche.
3. Salve le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 50, in materia di destinazioni si applicano le disposizioni di cui ai successivi 3 commi.
4. La Destinazione principale è: Agricoltura.
5. La Destinazione integrativa è: Servizi pubblici.
6. Le Destinazioni vietate sono: Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio, Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi di attività extragricole; Housing sociale.
7. Le attività di vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse:
 - a) se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
 - b) se lo spazio adibito è inferiore al 10% della Slp autorizzata
8. Per le attività di orto-frutti-floricoltura si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) lo spazio di vendita deve avere una Slp inferiore a 250 m² se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di produzione;
 - b) lo spazio di vendita deve avere una Slp inferiore a 500 m² di Slp qualora la vendita sia effettuata all'interno delle serre;
 - c) è prescritta l'individuazione di parcheggi di uso pubblico al servizio delle attività di vendita nella misura del 100% della superficie dello spazio di vendita di cui ai punti precedenti;
 - d) gli spazi di vendita di cui ai punti precedenti sono alternativi tra di loro e non cumulabili.
9. Negli Ambiti agricoli il PR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'Ambito e, se ricorre il caso, di quanto contenuto nell'Articolo 50 e nell'Capo V del presente Titolo che si intendono prevalenti qualora contrastanti.
10. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi nel



rispetto delle indicazioni di cui all'Articolo 50.

11. Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) 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;
- b) deve essere garantito un corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica del reticolo idrico superficiale;
- c) ogni costruzione o struttura deve essere dotata di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali coni visuali;
- d) nel caso di serre dotate di fondazioni, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto per legge.

12. L'edificazione negli Ambiti agricoli è regolamentata dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 con le integrazioni di cui al presente comma.

- a) Per le residenze connesse all'attività agricola, per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali, delle concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali):

$H \leq 8,80 \text{ m}$

Si applicano le distanze previste dall'Articolo 30 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.

- b) Per concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali:

$H \leq 7,50 \text{ m}$ salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche

Si applicano le distanze previste dall'Articolo 30 e dall'Articolo 62 delle presenti norme purché sia rispettata una distanza prevalente $\geq 50 \text{ m}$ da ambiti residenziali. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.

- c) Per i nuovi edifici per il ricovero degli animali:

$H \leq 7,5 \text{ m}$ salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche

Oltre a quanto previsto dall'Articolo 62 delle presenti norme si applicano le seguenti disposizioni:

Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda $\geq 50,00 \text{ m}$

$D_s \geq 50,00 \text{ m}$ riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo

$D_c \geq 1/2$ dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m



Distanza dagli ambiti non agricoli $\geq 100,00$ m non applicabile rispetto all'Ambito dei corsi d'acqua e all'Ambito di compensazione

Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda $\geq 100,00$ m

d) Per le serre fisse e gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura:

$H \leq 6,50$ m

Si applicano le distanze previste dall'Articolo 30 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.

e) In caso di esaurimento della capacità edificatoria così come regolamentata dall'articolo 59 della L.R. 12 è consentito un incremento massimo una tantum pari al 10% della superficie esistente alla data di adozione del presente strumento da utilizzare una sola volta durante il corso di validità del presente strumento urbanistico.

13. Le nuove recinzioni sono consentite limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici che, ai fini del presente Articolo, sono quantificate pari a sette volte la Sc autorizzata.
14. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui al comma precedente, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo.
15. La distanza delle recinzioni dal confine delle strade deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale.
16. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agro-forestale.
17. Sono vietati interventi di modifica del reticolo irriguo se non quelli strettamente connessi al mantenimento della funzionalità del sistema stesso.
18. Le normali pratiche colturali non devono avere ricadute negative sul patrimonio arboreo, sul reticolo interpoderale e sul sistema idrico superficiale. Gli interventi sulla rete idrica devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica avendo cura di integrare, per forma e materiali, le nuove opere con il contesto e utilizzando come riferimento scientifico il Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP.
19. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 31/2008.
20. La realizzazione di reti infrastrutturali deve privilegiare le soluzioni che consentono il maggior risparmio di superficie agricola e boscata evitando la frammentazione delle stesse.
21. Su tutto il territorio comunale sono vietate le escavazioni finalizzate alla creazione di laghetti fatta eccezione per quelli destinati all'attività di itticultura e/o pesca sportiva così come disciplinati dal PTCP all'art. 17.



Articolo 48 - Ambito agricolo strategico di interesse provinciale [AG1]

1. Sono le aree che, per tradizione, vocazione e specializzazione sono destinate all'attività produttiva agricola, così come individuate dal PTCP della Provincia di Cremona nell'elaborato cartografico "G – Carta per la gestione degli ambiti agricoli strategici" e richiamate all'articolo 19 bis della Normativa del PTCP stesso.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 47.
3. Gli interventi di edificazione in tali ambiti sono stabiliti dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 con le specificazioni di cui all'Articolo 47.

Articolo 49 - Ambito agricolo di interesse comunale [AG2]

1. Si tratta delle aree a destinazione agricola, esterne a quelle strategiche di competenza della Provincia di Cremona di cui all'Articolo 48.
2. Il PR prevede per questi ambiti il mantenimento delle funzioni agricole che siano in grado di favorire:
 - a) la conservazione degli spazi aperti;
 - b) la valorizzazione e la qualificazione del paesaggio attraverso l'organizzazione di adeguate colture e destinazioni;
 - c) la riorganizzazione delle aree di frangia.
3. Nelle aree di cui al comma precedente è vietato l'insediamento di nuove stalle ed altre attrezzature connesse con le attività zootecniche.
4. In queste aree si applicano i disposti di cui all'Articolo 47.
5. Ai sensi dell'art. 62 comma 1 bis della L.R. 12/2005 è ammessa la realizzazione di edifici da destinare alle attività di manutenzione del territorio rurale-boschivo. Per tali costruzioni si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) l'edificazione è subordinata alla presentazione del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente;
 - b) è consentita una costruzione per ogni azienda o proprietà;
 - c) devono essere afferenti ad un fondo agricolo di dimensioni minime pari a 5.000 m²;
 - d) i parametri edilizi sono:
 $Slp \leq 20 \text{ m}^2$
altezza al colmo $\leq 3,50 \text{ m}$;
 - e) sono destinate al ricovero attrezzi o mezzi agricoli con l'esclusione di ogni forma di allevamento o permanenza anche temporanea di persone;

Articolo 50 - Nuclei rurali ed interventi sul patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli

1. L'elaborato PDR.T01 individua, all'interno degli Ambiti agricoli di cui all'Articolo 48 e all'Articolo 49 i Nuclei rurali per i quali il PR, oltre a quanto prescritto in via generale all'Articolo 47, detta nel



presente Articolo specifica disciplina urbanistica per il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente PGT.

2. Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia non comportanti cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT:
 - a) possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
 - b) possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività.
3. Esclusivamente in presenza di azienda agricola attiva, sono ammesse le seguenti attività complementari: Esercizi pubblici; sedi legali di associazioni; bed & breakfast.
4. In caso di mutamento di destinazione d'uso, di sopralzo e ampliamento delle costruzioni gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire.
5. In caso di insediamento di destinazioni di cui al comma 3, è prescritto il ricorso alla pianificazione attuativa o, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, a Permesso di costruire convenzionato.
6. In caso di dismissione di azienda agricola o in caso di edifici non più al servizio di azienda agricola si applicano i seguenti commi.
7. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato B. Tale allegato è articolato con una sezione relativa agli elementi ricognitivi descrittivi del nucleo rurale e con una sezione relativa agli elementi prescrittivi da rispettare in sede di intervento.
8. Mediante predisposizione di pianificazione attuativa, è possibile insediare all'interno del patrimonio edilizio esistente esclusivamente con tipologia residenziale o assimilabile alla residenza le seguenti Destinazioni: Residenza, Direzionale con Slp fino a 150 m²; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati. Sono vietate le tutte le altre Destinazioni.
9. Il Piano Attuativo di cui al precedente comma deve prevedere il recupero e la trasformazione degli edifici secondo le Modalità di intervento riportate nell'Allegato B. Per gli interventi di Ricostruzione, Riqualificazione, Ripristino, Valorizzazione e Restauro architettonico si applicano le corrispondenti disposizioni di cui all'Articolo 37. Qualora gli edifici siano sottoposti a Demolizione, il Piano Attuativo deve prevedere la totale demolizione degli stessi, la sistemazione delle aree di sedime coerentemente con il caratteri tipologici e morfologici del nucleo rurale.
10. Ai piani attuativi si applicano le disposizioni in merito alla dotazione di aree per urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 94 e in materia di monetizzazione delle aree per servizi contenute nell'Articolo 95.
11. L'insediamento di funzioni non direttamente connesse con l'attività agricola non comporta la classificazione degli immobili come Ambiti del tessuto consolidato come definiti dall'Articolo 31.



Articolo 51 - Edifici non agricoli in ambito agricolo

1. All'interno degli Ambiti agricoli di cui all'Articolo 48 e all'Articolo 49 il PR individua con apposito simbolo grafico gli edifici esistenti non al servizio dell'attività agricola.
2. È ammesso il mantenimento delle destinazioni esistenti e delle attività già insediata alla data di adozione del presente strumento urbanistico. È inoltre sempre ammesso la variazione della destinazione verso le Destinazioni ammesse per gli ambiti agricoli in cui gli edifici ricadono.
3. Per tali edifici di cui al presente articolo, individuati sulla tavola PDR.T01 con apposita simbologia grafica, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica di sedime e sagoma. Sono inoltre consentiti interventi di ampliamento o sopralzo con un incremento massimo una tantum pari al 10% della SIp esistente alla data di adozione del presente strumento da utilizzare una sola volta durante il corso di validità del presente strumento urbanistico.
4. Ai fini dell'ampliamento di cui al comma precedente non sono da computarsi, quale SIp esistente, le porzioni di fabbricato oggetto di condono edilizio. L'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della SIp già realizzata in sanatoria.
5. In ogni caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica contenute nel presente strumento urbanistico.
6. L'esecuzione degli interventi di cui al presente Articolo è subordinata all'assunzione da parte del soggetto attuatore degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni qualora mancanti.
7. L'applicazione delle disposizioni di cui al presente Articolo non comporta la classificazione degli immobili come Ambiti del tessuto consolidato come definiti dall'Articolo 31.

Articolo 52 - Ambiti estrattivi [AE]

1. L'attività estrattiva finalizzata alla coltivazione di cave e torbiere è disciplinata dal Piano delle Cave della Provincia di Cremona. All'interno degli Ambiti estrattivi si applicano le legislazioni regionali e le specifiche disposizioni contenute nello stesso Piano delle Cave.
2. Al termine della coltivazione di cava deve essere predisposto un idoneo progetto di riambientalizzazione secondo le disposizioni contenute nella normativa del Piano Cave al Titolo IV – Recupero ambientale.
3. Su tutto il territorio comunale sono vietate le escavazioni finalizzate alla creazione di laghetti fatta eccezione per quelli destinati all'attività di itticultura e/o pesca sportiva così come disciplinati dal PTCP all'art. 17. I laghetti di pesca sono soggetti ad autorizzazione regionale come da DGR del 30 dicembre 2008 n.8/8830.
4. Per l'Ambito ATEg12 si applicano le prescrizioni di cui al DGP 414 del 09/09/09, con particolare riferimento alla viabilità al servizio dell'area e all'eliminazione della vodagione diretta a raso della



strada vicinale della cascina Retorto sulla ex S.S. 415 a seguito della realizzazione del collegamento con la viabilità di servizio all'area.

5. Con apposito simbolo grafico NSV, gli elaborati di PGT individuano l'ambito sito a sud-ovest del centro di Santa Maria dei Sabbioni. Il suddetto ambito, precedentemente indicato nel Piano Provinciale Cave 2003 come ATEg13, ha esaurito la capacità estrattiva attribuitagli, ma è sottoposto a convenzione ancora vigente.

SEZIONE VII – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI

Articolo 53 - Altri ambiti: Generalità

1. Si tratta dei seguenti ambiti:
 - a) Ambito di Trasformazione confermato [ATE];
 - b) Ambito di trasformazione [AT];
 - c) Ambiti della mobilità: (Viabilità – Parcheggio);
8. Per gli ATE e gli AT valgono le disposizioni di cui all'Articolo 10, all'Articolo 11 e la disciplina transitoria di cui all'Articolo 24.

Articolo 54 - Ambiti della mobilità

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e private al servizio della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale.
2. Per tali aree si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione in esso riportata.

CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA

Articolo 55 - Tutele e salvaguardie: generalità

1. Nell'elaborato PdR.T04 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 come di seguito precisato.

SEZIONE I – DIFESA DEL SUOLO

Articolo 56 - Rimando allo Studio geologico

1. Si rimanda allo Studio geologico per quanto riguarda le disposizioni di tutela e salvaguardia relative a:
 - Reticolo idrico;
 - Zone umide;
 - Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico;
 - Fasce di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico;
 - Geositi;
 - Scarpate morfologiche.



Articolo 57 - Dissesto idrogeologico e prevenzione dagli allagamenti

1. Al fine di garantire una corretta gestione delle acque superficiali si dovranno prevedere, per ogni area di nuova urbanizzazione, idonee misure secondo quanto disposto al comma 12 bis dell'art. 11 del PTCP della Provincia di Cremona.

SEZIONE II – VINCOLI AMMINISTRATIVI

Articolo 58 - Fascia di rispetto cimiteriale

1. Si applicano i disposti di cui al R.D. 1265/1934, al D.P.R. 285/1990 e al Regolamento regionale n. 6/2004.
2. Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione e al di fuori del perimetro del cimitero, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre rilasciate in concessione a tempo determinato.
3. La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero; può essere sistemata a verde, a parcheggio scoperto o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere realizzate strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.
4. E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

Articolo 59 - Reti energetiche

1. Ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 e del D.M. 29/05/2008 sono individuate le linee elettriche e le relative strutture tecnologiche rispetto alle quali sono da verificare le condizioni di qualità ambientale da garantire ai fini della tutela dalle radiazioni non ionizzanti.
2. Ai sensi del D.M. 24/11/1984 sono individuate i gasdotti e le relative strutture tecnologiche con l'esclusione delle tratte di distribuzione alle utenze.
3. Il PUGSS precisa e definisce le modalità di intervento sulle reti.
4. Gli enti gestori o i proprietari delle reti comunicano alle autorità competenti l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo. Tali fasce sono da ritenersi prescrittive per tutti gli interventi attuativi.

Articolo 60 - Fascia di rispetto stradale

1. Le definizioni e disposizioni generali di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 si intendono qui integralmente richiamate.
2. All'interno del centro abitato le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizione integrale e negli ampliamenti di edifici e manufatti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quanto stabilito all'Articolo 30 e dalle specifiche norme d'ambito laddove sono previste distanze diverse e prevalenti rispetto alla disciplina generale.
3. Fuori dal centro abitati, le fasce di rispetto sono regolate dalle disposizioni di cui al comma 1, secondo la seguente classificazione:



- a) tipo A;
- b) tipo B
- c) tipo C
- d) tipo E;
- e) tipo F.

Articolo 61 - Disciplina di tutela acustica

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azionamento acustico ai sensi del D.P.C.M. 01/03/1991 e della normativa regionale vigente.
2. Per tutti gli interventi si applicano le disposizioni contenute nel Piano di azionamento acustico, nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 e della L.R. 13/2001 per quanto attiene ai requisiti acustici passivi degli edifici; della L. 447/1995 e della D.G.R. n° 8313 del 08/03/2002 per quanto attiene alle previsioni di impatto acustico ed alle valutazioni previsionali di clima acustico.

Articolo 62 - Fasce di rispetto dagli allevamenti

1. In relazione al tema della regolamentazione delle distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale costituiscono riferimento generale per il PGT:
 - a. le linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale (DDG della Regione Lombardia 29 dicembre 2005, n. 20109)
 - b. il Titolo III, Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene tipo dell'Azienda Sanitaria Locale di Cremona;
 - c. Il PTCP della provincia di Cremona, che individua specifici indirizzi comuni per tutta la provincia di Cremona volti a definire criteri omogenei relativi alle distanze tra attività zootecniche e le attività residenziali e produttive.
2. Nelle aree agricole le distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi contenute nella presente normativa sono regolate dai singoli regolamenti di igiene.
3. Il calcolo delle distanze, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.
4. Gli allevamenti zootecnici esistenti, di nuova realizzazione o in ampliamento sono oggetti alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in materia.
5. Il PdR introduce una limitazione alla localizzazione di nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici nei confronti sia centri urbani (Santa Maria dei Sabbioni), che delle frazioni e delle case sparse.
6. In relazione alla tipologia di allevamento sono introdotte delle distanze minime che individuano



delle fasce di salvaguardia attorno ai nuclei urbani nelle quali non possono essere localizzati nuovi allevamenti zootecnici.

Tali fasce e distanze, espresse in metri lineari e sono di seguito riportate.

Tipo di allevamento	Nuclei urbani	Frazioni	Case sparse
<i>Suini</i>	1500	600	100
<i>Avi - Cunicoli</i>	600	600	100
<i>Canili</i>	600	600	100
<i>Bovini – Bufalini – Equini – Ovi – Caprini - Struzzi</i>	200	200	100

7. Per nuovi fabbricati si intendono quei fabbricati (stalle) destinati ad allevamenti zootecnici che vengono costruiti in posizione isolata, ovvero costruiti a una distanza superiore ai m. 15 dal contorno fisico degli edifici esistenti dell'azienda agricola interessata.
8. Ove i regolamenti locali di igiene prevedano distanze maggiormente cautelative queste sono prevalenti rispetto ai contenuti del presente articolo.

SEZIONE III – VINCOLI E TUTELE PAESISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

Articolo 63 - Bene di interesse paesaggistico-ambientale

1. In applicazione del D.Lgs 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:
 - a) Corso d'acqua: 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. IX/4287 del 25/10/2012. La disciplina si applica agli elementi individuati e alle relative sponde per una fascia di 150 m, nei tratti esterni alle zone omogenee "A" e "B" dello strumento urbanistico vigente in data 06.09.1985.
 - b) Bosco comprende i territori ricoperti da vegetazione ai sensi del comma g dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e dell'ambiente - Parte III - Beni paesaggistici".
2. Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.
3. Per gli interventi si vedano le indicazioni di cui all'Articolo 73.

Articolo 64 - Beni culturali

Sui seguenti immobili:

- a) di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico assoggettati a tutela, ai sensi dell'articolo 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, mediante dichiarazione dell'interesse culturale,
- b) appartenenti allo Stato alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli



enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e dell'articolo 12 del D.Lgs. 42/2004, presentano interesse artistico, storico, archeologico, che sono opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni, fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza; il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20 comma 1 del suddetto D.Lgs. 42/2004.

Sugli immobili che il PGT ritiene meritevoli di tutela sulla base dell'Appendice B alle norme del PTCP, dei beni catalogati da Regione Lombardia (SIRBeC), dei beni segnalati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici, fatte salve le disposizioni derivanti dall'eventuale sussistenza del vincolo a bene culturale, gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso sono subordinati ad una preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale in merito alla possibilità di richiedere alla Soprintendenza l'avvio del procedimento per la dichiarazione di interesse culturale.

Per il Comune di Cappella Cantone i beni culturali individuati dalla Provincia di Cremona nell'Appendice B sono:

- a) La Chiesa Parrocchiale di Santa Maria dei Sabbioni;
- b) L'Oratorio di Santa Margherita

Inoltre sul territorio comunale si individuano altri due edifici degni di nota:

- a) La Cascina Canova (in via Persicana) quale bene sottoposto a Verifica di Interesse Culturale (D.Lgs 42/2004 - Decreto del 17/02/2005)
- b) La Cascina Mazzini (Oscasale) quale bene di interesse storico-artistico (di cui alla dichiarazione presente nel decreto del 17/02/2005 – D.Lgs. 42/2004 – art.10)

La localizzazione puntuale degli immobili di cui sopra è riportata nell'elaborato cartografico PDR.T04.

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle relative norme d'ambito purché compatibili con la tutela dei valori storico-architettonici del bene stesso.

Gli interventi edilizi compresi nel raggio di 50 m dal perimetro dell'edificio indicato dal PGT devono garantire la visibilità e la fruibilità del bene di interesse storico-architettonico. La dimostrazione del corretto rapporto paesistico è verificata in sede di Valutazione paesistica del progetto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045.

Articolo 65 - Alberi monumentali e notevoli

1. Per la definizione di albero monumentale si fa riferimento a quanto riportato all'art. 7 della Legge 10/2013.
2. Per l'individuazione delle tipologie arboree di cui al comma 1 si può far riferimento all'Allegato E



“Alberi notevoli – monumentali” del PTCP della Provincia di Cremona.

3. La localizzazione puntuale delle essenze arboree di cui sopra è riportata nell'elaborato cartografico PDR.T04.

Articolo 66 - Ambiti boscati

1. Sono ricompresi all'interno di questi ambiti i boschi come definiti dal Comma 1 dell'art. 42 della L.R. 31/2008 “Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale”.
2. Ai sensi del comma 7h dell'art. 10 del PTCP della Provincia di Cremona, il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), si configura come Piano di settore del PTCP e le sue prescrizioni di tutela risultano prevalenti sul PGT.
3. Il PIF identifica le superfici a bosco secondo quanto previsto all'art. 22 del regolamento di attuazione: le superfici boscate individuate si devono considerare aggiuntive e non sostitutive di quanto precisato ai precedente comma 1.
4. Nelle aree ricadenti nei presenti ambiti sono vietate le trasformazioni del suolo.

Articolo 67 – Viabilità e maglia centuriale romana, rete stradale storica

1. La Viabilità romana riguarda gli elementi morfologici aventi valore storico-culturale, quali testimonianze di un antico e consolidato assetto viario riconducibili alla maglia stradale romana. Il PR favorisce il mantenimento di questi segni storici in accoglimento alle disposizioni contenute al comma 10 dell'art. 16 del PTCP della Provincia di Cremona.
2. Come disposto dallo strumento provinciale i segni della viabilità romana vengono riportati nel PGT sia nel DP nell'elaborato cartografico DDP.T02 sia nel PR nell'elaborato PDR.T04.
3. La maglia centuriale romana, individuata nelle tavole DDP.T02 e PDR.T04, costituisce elemento di valore storico culturale a testimonianza dell'antico assetto territoriale. Obiettivo del PGT è la tutela degli assi della maglia centuriale oggi riscontrabile sul territorio. Al fine del raggiungimento di tale obiettivo gli interventi che interessano i medesimi assi devono rispettare le seguenti indicazioni:
 - Il mantenimento del profilo del terreno;
 - la conservazione del reticolo idrico coincidenti con la struttura centuriata;
 - la conservazione di filari arborei ed arbustivi coerenti con la struttura della maglia.
4. L'elaborato PDRT04 riporta i tracciati afferenti alla rete stradale storica principale secondaria così come individuata dal PTCP e che coincidono parzialmente con la rete viaria esistente.
5. Per gli elementi di cui al comma precedente gli interventi devono garantire la conservazione del sedime e dei loro elementi caratterizzanti; deve inoltre essere garantita la salvaguardia delle relazioni strutturali e percettive che l'elemento ha instaurato con il contesto territoriale.



Articolo 68 - Aree a rischio archeologico

1. Rappresentano le aree non tutelate ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 in cui sono stati segnalati ritrovamenti archeologici.
2. L'elaborato cartografico PDR.T04 riporta con apposito simbolo grafico le aree individuate dal PTCP della Provincia di Cremona. Per tali aree, ai sensi del comma 9 dell'Art. 16 dello stesso PTCP gli interventi che comportino una modifica sostanziale dell'assetto originario, andando ad interessare il sottosuolo (e non il suolo), devono essere preventivamente valutati e approvati dalla competente Soprintendenza archeologica della Lombardia a cui va inviato stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante.
3. L'elaborato cartografico PDR.T04 riporta con apposito simbolo grafico le aree segnalate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. Per tali aree i progetti comportanti scavi devono essere trasmessi alla suddetta Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

SEZIONE IV – RETE ECOLOGICA

Articolo 69 - Rete ecologica

1. L'elaborato PDS.T02 costituisce la Carta della Rete Ecologica e delle infrastrutture ed individua con apposito simbolo grafico:
 - a) Gli elementi di connettività diffusa, suddivisi in:
 - Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale – RER
 - Areali della Rete Ecologica Provinciale – REP
 - Areali che concorrono alla definizione della rete ecologica;
 - Ambiti oggetto di tutela ambientale
 - b) Elementi che concorrono alla definizione dei nodi della rete ecologica;
 - c) Corridoi e connessioni ecologiche, suddivisi in:
 - Corridoi regionali a bassa o moderata antropizzazione;
 - Corridoi della Rete Ecologica Provinciale (REP);
 - Elementi che concorrono alla definizione dei corridoi.
 - d) Varchi della rete ecologica
2. Il PGT concorre alla definizione e al potenziamento della rete ecologica di livello regionale e provinciale. Il PGT recepisce i contenuti del PTCP e attua, per quanto di sua competenza, la rete ecologica provinciale.
3. Per gli elementi appartenenti alla RER primaria si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 8/10962/2009.
4. Per gli elementi appartenenti alla Rete Ecologica Provinciale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16.7 e 16.14 delle norme del PTCP della Provincia di Cremona.



5. Per gli elementi areali, lineari e puntuali appartenenti alla Rete Ecologica Comunale individuati nell'elaborato PDS.T02 si applicano:
- a) la corrispondente disposizione di tutela e salvaguardia relativa all'elemento stesso come disciplinato nelle precedenti sezioni del presente Capo;
 - b) la disciplina urbanistica, paesistica ed ambientale relativa all'ambito urbanistico in cui l'elemento stesso ricade secondo la classificazione riportata negli elaborati PDR.T01; PDR.T02; PDS.T01.
6. Il potenziamento del valore ecologico finalizzato all'attuazione della rete ecologica avviene mediante le opere e le modalità indicate all'Articolo 98 .

CAPO VI - COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

Articolo 70 - Valenza paesistica

1. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nella pianificazione regionale e provinciale.
2. Il PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui al comma precedente:
 - a) Negli elaborati QC.R01 - Relazione Generale del Quadro Conoscitivo e DDP.R01 - Relazione Illustrativa del Documento di Piano descrive le metodologie di analisi e valutazione sul paesaggio, inteso come elementi e relazioni intercorrenti, nonché i risultati dell'indagine;
 - b) nell'elaborato DDP.T02 –Schema della REC ed elementi del paesaggio 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;
 - c) nell'elaborato DDP.T04 - Previsioni di Piano definisce i programmi d'azione paesistica di carattere generale nonché le iniziative puntuali su specifici ambiti;
 - d) nell'elaborato DDP.R01 - Relazione Illustrativa del Documento di Piano sono descritte le unità di paesaggio e i loro caratteri dominanti e le classi di sensibilità paesistica come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione.
 - e) nell'elaborato DDP.T03 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità suddivide e classifica il territorio secondo ambiti paesistici omogenei come sintesi della lettura degli elementi che lo compongono, del giudizio di rilevanza e di integrità, dell'analisi delle emergenze e del degrado;
 - f) nell'elaborato PdR.T04 – Carta dei vincoli e delle tutele individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
 - g) nell'elaborato NdA - Norme di Attuazione, coerentemente con le individuazioni riportate negli elaborati PdR.T01 – Classificazione del territorio comunale e PdR.T02 – Destinazioni



d'uso nel Nucleo di Antica Formazione, definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

Articolo 71 - Unità di paesaggio

1. Sulla base della classificazione di cui alle Unità tipologiche di paesaggio del PTCP, il PR individua, all'interno della "fascia della bassa pianura", le seguenti unità di paesaggio quale riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche del PGT:
 - a) Territorio agricolo;
 - b) Territorio agricolo di protezione dell'abitato;
 - c) Nucleo di antica formazione;
 - d) Territorio urbanizzato;
 - e) Ambiti di cava.
2. Tali Unità sono individuate nell'elaborato DDP.T03 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità.
3. Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna Unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito.
4. Gli obiettivi di qualità paesistica di cui ai successivi commi costituiscono disposizioni orientative per tutti gli interventi di trasformazione del territorio.
 - a) Territorio agricolo. Individua l'intero territorio agricolo. È caratterizzato dalla presenza di una modesta dotazione di siepi e filari. Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento della vocazione agricola e della capacità idraulica, nonché all'incremento del valore ecologico ed ambientale.
 - b) Territorio agricolo a protezione dell'abitato: individua un ambito che si pone "a cuscinetto" tra il territorio agricolo di cui alla lettera a) del presente comma ed il tessuto edificato costituito dalla città storica e dal territorio urbanizzato. L'area svolge una duplice funzione: da un lato garantisce il rispetto dell'attività agricola e dall'altro consente una più razionale interconnessione tra l'edificato ed il paesaggio circostante.
 - c) Nucleo di antica formazione: Individua i nuclei storici che compongono il tessuto abitato. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione, ricostruzione o miglioramento del paesaggio urbano percepito in forma diffusa dagli spazi di uso pubblico, con particolare riferimento agli elementi tipologici e morfologici degli edifici che costituiscono le cortine edilizie.
 - d) Territorio urbanizzato. Individua la parte del territorio prettamente dedicata all'edificazione. Sia per il capoluogo che per la frazione di Ocasale si caratterizza per un'estensione limitata del costruito delimitata e influenzata dagli andamenti morfologici del terreno. Gli interventi devono essere finalizzati:
 - a) al mantenimento e alla tutela degli edifici di rilevanza storica e testimoniale;
 - b) alla valorizzazione di un opportuno rapporto tra spazi pubblici e privati



- e) Ambiti estrattivi. L'attività di cava determina la creazione di ambiti che lasciano sul territorio evidenti modificazioni morfologiche. Ogni successivo intervento deve essere finalizzato: al mantenimento della dotazione ecologica e al potenziamento del valore ecologico, al recupero ambientale dell'ambito coerentemente con le caratteristiche paesaggistiche delle unità di paesaggio adiacenti.

Articolo 72 - Classi di sensibilità paesistica

1. Il PR, coerentemente con i disposti della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e del PTCP individua le seguenti classi:
 - a) sensibilità bassa – Classe 2;
 - b) sensibilità media – Classe 3;
 - c) sensibilità elevata – Classe 4;
 - d) sensibilità molto elevata – Classe 5
2. Tali classi sono individuate nell'elaborato DDP.T03.

Articolo 73 - Disciplina paesistica

1. Gli interventi ricadenti negli ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 sono sottoposti alle procedure di autorizzazione paesaggistica nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali.
2. Tutti gli interventi, non ricadenti negli ambiti di cui al comma precedente, sono sottoposti alla Valutazione paesistica del progetto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:
 - a) opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
 - b) attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione;
 - c) interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti nella classe di sensibilità 2;
 - d) la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti nelle classi di sensibilità 2 e 3;
 - e) le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio indicati nell'elaborato DDP.T02.
3. Gli interventi edilizi compresi nel raggio di 50 m dal perimetro dei Beni culturali di cui all'Articolo 64 devono garantire la visibilità e la fruibilità del bene di interesse storico e architettonico. La dimostrazione del corretto rapporto paesistico è verificata in sede di Valutazione paesistica del progetto secondo i disposti della D.G.R. 7/11045 del 08.11.2002.
4. I fronti di edifici che prospettano su aree individuate in Classe 4 ai sensi dell'Articolo 72 come riportato nell'elaborato PdR.T01 sono assimilati alla Classe 4 ancorché l'edificio ricada in classi differenti.



5. Per gli interventi sottoposti alla Valutazione paesistica del progetto si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:
 - a) criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
 - b) criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
 - c) contenuti della Relazione Paesistica;
 - d) procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.
6. Tutti gli interventi di:
 - e) sistemazione morfologica del terreno;
 - f) regimazione idraulica;
 - g) imboschimento e gestione forestale;
 - h) compensazione ambientale;
 - i) mitigazione paesistico-ambientale riferiti a insediamenti, reti energetiche, impianti tecnologici e infrastrutture.

CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA

Articolo 74 - Obiettivi e campo di applicazione

1. Il PR individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:
 - a) migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
 - b) ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
 - c) diminuire le emissioni inquinanti;
 - d) indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
 - e) introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
 - f) concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
 - g) incentivare le iniziative virtuose.
2. Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via prioritaria I principi guida di cui ai successivi commi.
3. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
4. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
5. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti



tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.

6. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
- a) la localizzazione;
 - b) la morfologia del lotto di intervento;
 - c) la forma dell'edificio;
 - d) l'uso;
 - e) le abitudini degli utenti;
 - f) le tecnologie e i materiali impiegati.
7. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
- g) la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - h) i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i) i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
8. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldofreddo).



TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 75 - Natura e contenuti del Piano dei Servizi

1. Il PS concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito dal DP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla loro accessibilità e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.
2. Il PS disciplina:
 - a) gli Ambiti per servizi;
 - b) gli Ambiti tecnologici-civici;
 - c) gli Ambiti della mobilità.
3. Il PS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP:
 - a) individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
 - b) definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
 - c) stabilisce la dotazione di aree per servizi da reperire negli interventi soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di costruire convenzionato;
 - d) disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
 - e) individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi;
 - f) disciplina l'attuazione degli interventi nelle aree di cui al comma precedente.
4. Le disposizioni di cui al presente TITOLO costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e dei procedimenti abilitativi comunque denominati.

Articolo 76 - Campo di applicazione

1. Le presenti norme si applicano:
 - a) agli ambiti di cui all'Articolo 75;
 - b) agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di Piano Attuativo anche se non espressamente indicati dal DP e dal PR;
 - c) agli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato anche se non espressamente indicati dal PR;
 - d) alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi ai sensi dell'Articolo 78.

Articolo 77 - Definizioni in materia di servizi

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



Abitante teorico insediabile

1. Un abitante teorico insediabile corrisponde a 50 m² di Slp residenziale.

Requisiti prestazionali

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

CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PS

Articolo 78 - 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 PS.
3. Sulle aree individuate dal PS come Ambito per servizi di interesse pubblico, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione.

Articolo 79 - Classificazione dei servizi

1. Il PS classifica le aree per servizi nell'elaborato PDS.T01 secondo la seguente suddivisione:

Ambiti per servizi	Attrezzatura civica	CIV
	Attrezzatura sportiva	SPO
	Attrezzatura religiosa	REL
	Verde urbano	VER
	Ambito cimiteriale	CIM
	Ambito per servizi privati	SPR
Ambiti tecnologici-civici	Piazzola ecologica	ECO
	Impianto tecnologico	IMP
Ambiti della mobilità	Viabilità	V
	Parcheggio	PRK

2. Costituiscono Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005 i seguenti ambiti:



- a) Attrezzatura civica
- b) Attrezzatura sportiva
- c) Attrezzatura religiosa
- d) Verde urbano

3. L'elaborato PDS.T01 riporta la destinazione degli ambiti secondo la distinzione indicata al comma 1.

SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Articolo 80 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: generalità

1. Salvo diversa e puntuale specificazione nelle singole norme d'ambito si applicano le prescrizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 in materia di destinazioni:
2. La Destinazione principale è: Servizi pubblici.
3. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi; Housing sociale.
4. Le norme d'ambito disciplinano puntualmente e in via prevalente i limiti e le modalità per l'ammissibilità di specifiche funzioni anche vietate in via generale.
5. L'attuazione delle previsioni 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'Articolo 78.
6. La specifica destinazione secondo la classificazione di cui all'Articolo 79 può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto, senza che ciò costituisca variante al PGT, purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.
7. Gli indici ed i parametri per ciascuna area sono quelli risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto indicato nei successivi articoli.
8. Gli interventi sugli edifici e nelle aree interne al perimetro del Nucleo di Antica Formazione devono essere conformi alle modalità di intervento indicate dal PR.
9. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;



- d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
- e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

Articolo 81 - Attrezzatura civica [CIV]

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature ricreative, culturali, scolastiche, amministrative, le strutture per la sicurezza e la protezione civile, i depositi.
2. Le Destinazioni integrative sono: Esercizi pubblici con il limite massimo di 150 m² di SIp per ogni struttura; Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
3. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 50% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 82 - Attrezzatura sportiva [SPO]

1. Sono le aree destinate allo svolgimento delle attività sportive di ogni genere e grado, comprendono sia le strutture coperte e scoperte dove si svolgono le attività sia i relativi spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, uffici amministrativi, locali tecnici, depositi, ecc.).
2. Le Destinazioni integrative sono: Esercizi pubblici con il limite massimo di 100 m² di SIp per ogni struttura; Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
3. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere individuate aree per parcheggi nella misura minima del 10% della Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).
4. Sono inoltre comprese nel presente ambito le aree per attività ricreative di interesse pubblico. Tali spazi possono essere attrezzati con le strutture fisse e mobili necessarie e funzionali allo svolgimento delle manifestazioni. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere adeguatamente piantumata.

Articolo 83 - Attrezzatura religiosa [REL]

1. Sono le aree destinate agli edifici di culto e alle attrezzature per lo svolgimento di attività educative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, sportive e di ristoro.
2. Le Destinazione integrative sono: Residenza per i ministri del culto e il personale di servizio; Residenza temporanea
3. Si applicano i seguenti parametri:
 $U_f \leq 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 30\%$
 $R_o \leq 50\%$



$H \leq 11,80$ m esclusi edifici di culto ed elementi decorativi o simbolici

1. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici e dalle strutture scoperte di servizio deve essere adeguatamente piantumata.
2. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 30% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 84 - Verde urbano [VER]

1. Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi di uso pubblico nonché gli spazi posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.
2. In queste aree è consentita l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area quali attrezzature scoperte e liberamente fruibili per il gioco e lo sport, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc..
3. È ammessa la realizzazione di una struttura da destinare ad Esercizi pubblici con il limite massimo di 50 m² di SIp per ogni area di Verde urbano.
4. La progettazione delle aree a verde deve tenere conto oltre che delle esigenze ricreative anche della valenza ambientale e della funzione ecologica da queste svolta.

Articolo 85 - Ambito cimiteriale [CIM]

1. Sono le aree destinate ai cimiteri.
2. Gli indici ed i parametri sono definiti dal Piano Regolatore Cimiteriale.

Articolo 86 - Ambito per servizi privati [SPR]

1. Sono le aree nelle quali sono presenti o previsti servizi privati che rivestono un interesse generale per la popolazione.
2. In materia di destinazioni si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4, e 5.
3. La Destinazione principale è: Servizi privati strutturati.
4. Destinazione integrativa: Servizi pubblici; Esercizi pubblici fino a 250 m² di slp; Locali di intrattenimento fino a 500 m² di slp
5. Destinazione vietata: Agricoltura; Residenza ad eccezione di quella per il personale di custodia nel limite di 150 m² di SIp; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi; Housing sociale.
6. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
7. Il PS si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:

$U_f \leq 0,20 / m^2$ o, se maggiore, esistente

$R_c \leq 30\%$



$H \leq 5,00 \text{ m}$

8. Per il calcolo della Superficie fondiaria necessaria per l'applicazione dei parametri U_f e R_c di cui al precedente comma si trascura l'impronta delle superfici interessate dagli specchi d'acqua.
9. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 50% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m^2 di parcheggio).

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TECNOLOGICI CIVICI

Articolo 87 - Ambiti tecnologici–civici: generalità

1. Sono le aree destinate a strutture e impianti afferenti le reti tecnologiche-energetiche nonché attrezzature di interesse collettivo non rientranti nelle precedenti categorie.
2. In materia di destinazioni si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4, e 5.
3. La Destinazione principale è: Servizi pubblici.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi; Housing sociale.
5. Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.
6. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

Articolo 88 - Piazzola ecologica [ECO]

1. Sono le aree destinate ad accogliere le strutture per la raccolta temporanea rifiuti e i relativi impianti ed attrezzature.



2. Non sono ammesse altre costruzioni ad eccezione delle strutture per il personale addetto alle attività insediate.

Articolo 89 - Impianto tecnologico [IMP]

1. Le aree classificate come Impianto tecnologico sono destinate a strutture e impianti quali: attrezzature per la depurazione dei reflui, cabine elettriche e del gas, strutture dell'acquedotto e connesse alla produzione e trasporto di energia, vasche di volanizzazione ed impianti per la telecomunicazione e radiotelevisione.
2. Le previsioni si attuano per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
 $R_c \leq 40\%$ salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche
 $H \leq 8,80$ m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche
3. Gli interventi sugli edifici eventualmente ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nel PR.
4. Per le costruzioni e le attrezzature esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi.
5. È ammessa la costruzione delle cabine al servizio alle reti energetiche al confine di proprietà con H non superiore a 3,50 m.
6. Per quanto riguarda l'installazione degli impianti destinati alla telecomunicazione e radiotelevisione si fa riferimento i disposti contenuti nella L.R. 11/2001 e nella D.G.R. 77351/2001.

SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA MOBILITÀ

Articolo 90 - Ambiti della mobilità: generalità

1. Sono le aree esistenti e previste destinate ad infrastrutture pubbliche, di uso pubblico e private al servizio della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale.
2. Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti o da essi autorizzati.
3. Fino alla realizzazione delle previsioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;



- e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
- 4. Appartengono alla presente categoria gli ambiti denominati:
 - a) Viabilità [V];
 - b) Parcheggio [PRK].
- 5. Nell'Articolo 93 il PS disciplina e regola le previsioni e gli interventi relativi alla Rete ciclopedonale che si deve intendere quale componente del sistema della Viabilità.

Articolo 91 - Viabilità [V]

- 1. Sono le strade, le aree di intersezioni, le piazze e ogni altro spazio pubblico o privato, esistenti e previsti, destinati esclusivamente alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale. Non è ammessa altra destinazione.
- 2. La rappresentazione grafica riportata negli elaborati di PGT indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva della carreggiata e delle opere complementari quali marciapiedi, banchine, schermature vegetali, arredo urbano, ecc..
- 3. Con la medesima indicazione grafica sono individuati gli allargamenti stradali e le aree necessarie per la regolamentazione delle intersezioni.
- 4. Per ogni intervento devono essere:
 - a) 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;
 - b) valutati e valorizzati i coni visuali;
 - c) realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
 - d) previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
 - e) valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
 - f) verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.
- 5. I progetti di ampliamento di strade esistenti esterne all'abitato devono raggiungere l'obiettivo della messa in sicurezza della circolazione ciclabile nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
- 6. Per raggiungere gli obiettivi sopra riportati i progetti esecutivi devono rispettare i seguenti indirizzi:
 - a) il calibro stradale massimo deve essere preferibilmente inferiore a 12,00 m, esclusi gli spazi destinati a piste ciclopedonali e schermature vegetali;
 - b) le intersezioni devono essere preferibilmente organizzate con rotatorie o soluzioni equivalenti;
 - c) sono vietati gli accessi diretti alle proprietà private;
 - d) devono essere previste intersezioni regolamentate e protette in corrispondenza degli



incroci con i percorsi ciclopeditoni esistenti o previsti dal presente strumento o da altri strumenti di settore programmazione e pianificazione;

- e) si devono prevedere adeguate piantumazioni laterali in forma di filare e con alberi d'alto fusto.

Articolo 92 - Parcheggio [PRK]

1. Sono le aree pubbliche o ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli. Tali aree sono prevalentemente al servizio di attività produttive, commerciali e direzionali.
1. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.
2. Fatto salvo quanto disposto dal comma 5, in queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia e delle autorimesse private eventualmente previste dalla convenzione di attuazione e gestione.
3. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80,00 m² di parcheggio).
4. Qualora un'area ricadente all'interno del presente Ambito sia destinata al parcheggio attrezzato dei veicoli adibiti al trasporto merci, si applicano i seguenti parametri edilizi ed urbanistici prevalenti:
 - a) SIp per servizi accessori all'utente ≤ 200 m² per ogni impianto
 - b) Rc $\leq 50\%$ riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse
 - c) Ro $\leq 80\%$
 - d) H $\leq 8,80$ m riferito agli edifici
 - e) Altezza massima $\leq 5,00$ m riferito all'intradosso delle pensiline

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

Articolo 93 - Rete ciclopeditone

1. La realizzazione della rete ciclopeditone urbana e extraurbana concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:
 - a) incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
 - b) incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
 - c) incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico-testimoniale.
2. La rete indicata nell'elaborato PdS.T02 individua i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tale rete costituisce integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.
3. I tracciati previsti sono da intendersi rappresentativi degli itinerari e possono subire modifiche di



ordine planimetrico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.

4. Qualora gli itinerari individuati coincidano con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

CAPO III – DISPOSIZIONI PROCEDURALI DEL PS

Articolo 94 - Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti

1. Le presenti disposizioni si applicano ai Piani Attuativi, agli strumenti di programmazione negoziata, agli altri strumenti comunque denominati aventi valore di Piano Attuativo e ai permessi di costruire convenzionati.
2. Fatte salvo quanto disposto dalle schede allegate alle presenti norme si applicano le prescrizioni di cui al presente Articolo.
3. Per gli strumenti di cui al comma 1 individuati dal PGT, con riferimento all'Articolo 21, deve essere prevista:
 - a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, comprensive dei parcheggi, e delle aree costituenti il Contributo al sistema dei servizi previste dalle schede allegate alle presenti norme;
 - b) la realizzazione a cura del soggetto proponente, anche a scomputo d'oneri, delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive dei parcheggi, nonché delle aree interne al perimetro dell'Ambito costituenti il Contributo al sistema dei servizi così come previste dalle schede allegate alle presenti norme.
4. Fatte salve le disposizioni prevalenti di cui alle schede allegate alle presenti norme, qualora l'acquisizione delle aree di cui sopra non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali si applica quanto disposto dall'Articolo 95.
5. Fatte salve le diverse discipline d'ambito di cui all'Articolo 35, all'Articolo 40 e all'Articolo 41, per gli strumenti di cui al comma 1 non individuati dal PGT si devono localizzare e cedere gratuitamente aree per opere di urbanizzazione primaria, comprensive dei parcheggi, di cui all'Articolo 21 necessarie all'attuazione. Devono inoltre localizzare e cedere gratuitamente aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui all'Articolo 21 in misura non inferiore a:
 - a) 0,6 m² per ogni 1 m² di SIp con destinazione Residenza, Housing sociale, Direzionale e Commercio Vicinato e Commercio all'ingrosso;
 - b) 0,9 m² per ogni 1 m² di SIp con destinazione Ricettivo, Servizi privati diffusi, Commercio specializzato, Agenzie di servizi, Esercizi pubblici, Locali di intrattenimento e Servizi privati strutturati;



- c) 0,3 m² per ogni 1 m² di Slp con destinazione Industria, Carburanti e Deposito;
 - d) 1 m² per ogni 1 m² di Slp con destinazione Commercio Medie strutture;
 - e) 2 m² per ogni 1 m² di Slp con destinazione Commercio Grandi strutture, Centro commerciale e Parco commerciale;
6. Le aree di cui al comma precedente possono essere localizzate in tutto o in parte all'interno del perimetro di intervento.
7. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al comma 5 devono essere realizzate a cura del soggetto proponente, anche a scomputo d'oneri.
8. La quantità di aree per servizi predeterminata dal PGT nelle specifiche norme d'ambito è da ritenersi vincolante e fissa, indipendentemente dall'eventuale minor edificazione realizzata.
9. In caso di accesso carraio verso proprietà private prospicienti aree destinate o da destinare a parcheggio, il computo della dotazione di aree per servizi non considera le superfici il cui utilizzo pubblico è pregiudicato dalla presenza dei medesimi accessi.
10. La capacità edificatoria derivante dalle aree cedute esternamente al perimetro di intervento, a titolo di contributo al sistema dei servizi, non è cumulabile con la capacità edificatoria dello strumento attuativo.
11. L'edificazione sulle aree cedute dallo strumento attuativo deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti Ambiti per servizi.

Articolo 95 - Monetizzazione delle aree per servizi

1. Fatto salvo quanto puntualmente disposto dal DP o dal PR per specifici interventi, il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile nei seguenti casi:
- a) negli AT e negli ATE per le quantità da reperire non obbligatoriamente all'interno degli ambiti individuati, secondo i disposti delle specifiche schede;
 - b) per gli interventi diretti convenzionati o i mutamenti di destinazione d'uso quando le aree da reperire sono complessivamente inferiori a 50 m²;
 - c) per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree da reperire sono inferiori a 100 m²;
 - d) al di sopra delle soglie definite ai punti precedenti, la monetizzazione è ammessa nel Nucleo di Antica Formazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento;
 - e) nelle aree soggette a intervento urbanistico preventivo non individuato dal PGT fino ad una quota massima pari al 50%; tale monetizzazione è possibile esclusivamente qualora non siano cedute e realizzate opere ritenute dall'Amministrazione Comunale utili e necessarie per il corretto sviluppo del sistema dei servizi.
2. Il valore unitario di monetizzazione è determinato annualmente dal Consiglio Comunale sulla base del reale costo di acquisizione e attrezzatura delle aree suddivise secondo le tipologie di servizio.



3. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per:
- a) il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale;
 - b) il reperimento di parcheggi pubblici;
 - c) la costruzione del sistema del verde attrezzato e di interesse naturalistico e paesistico-ambientale;
 - d) la creazione o il mantenimento di strutture o di attività di utilità collettiva e comunitaria.

Articolo 96 - Fondo di compensazione

1. L'Amministrazione Comunale istituisce apposito capitolo di bilancio da destinare a Fondo di Compensazione.
2. Nel capitolo di cui al comma precedente sono versati i contributi di cui alla lettera c) del comma 7 dell'Articolo 9.
3. Le risorse del Fondo di Compensazione sono attivabili dall'Amministrazione Comunale per le seguenti azioni:
 - a) acquisizione di aree all'interno del PLIS Terre dei Navigli;
 - b) acquisizione di aree che necessitano qualificazione ecologica-ambientale o appartenenti al progetto di Rete Ecologica;
 - c) interventi di ricostruzione ecologica;
 - d) interventi di manutenzione delle aree di cui alle lettere a) e b).

Articolo 97 - Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico

1. Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposito atto, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico di cui all'Articolo 78.
2. Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:
 - a) orari di apertura;
 - b) tariffe riservate all'utenza convenzionata;
 - c) fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;
 - d) ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
 - e) durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;
 - f) ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;
 - g) rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti.
3. Altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale.
4. 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.

Articolo 98 – Attuazione della Rete Ecologica

1. L'Amministrazione Comunale istituisce apposito capitolo di bilancio da destinare agli interventi di attuazione della rete ecologica come definita dall'Articolo 69.
2. Nel capitolo di cui al comma precedente potranno essere versati le risorse derivanti dall'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici, nonché i proventi derivanti dalla partecipazione ad iniziative di finanziamento pubblico.
3. Le risorse di cui ai commi precedenti sono attivabili dall'Amministrazione Comunale per le seguenti azioni:
 - a) acquisizione di aree che necessitano qualificazione ecologica-ambientale;
 - b) interventi di ricostruzione ecologica;
 - c) interventi di manutenzione di cui alle lettere a) e b).
4. Costituiscono interventi prioritari per l'attuazione della rete ecologica le seguenti opere:
 - a) il ripopolamento dei filari e della vegetazione ripariale;
 - b) il potenziamento della vegetazione nelle zone umide;
 - c) la creazione dei boschi o di formazioni boschive;
 - d) rinaturalizzazione degli ambiti di cava

Articolo 99 - Multifunzionalità delle aree a verde

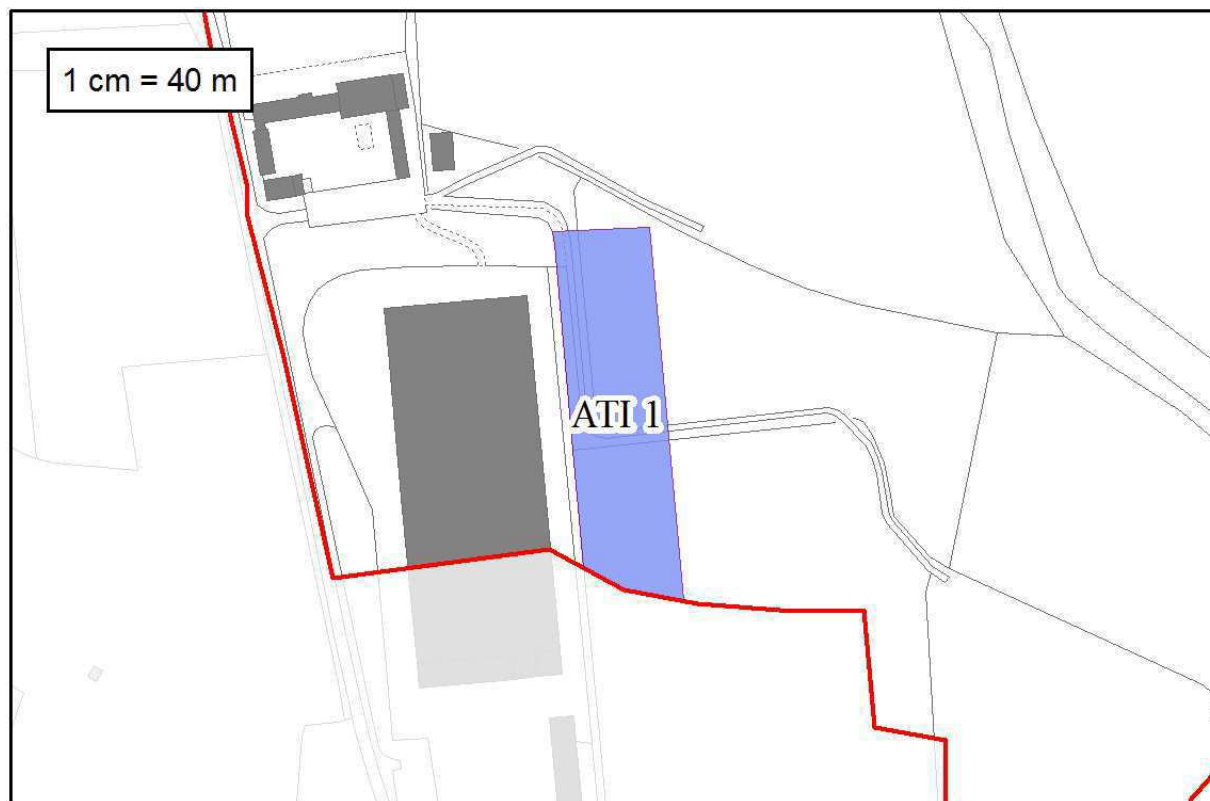
1. Le aree destinate alla formazione di parchi e giardini di cui all'Articolo 84 possono essere oggetto di specifica convenzione tra soggetti privati e l'Amministrazione Comunale al fine di dotarle dal punto di vista arboreo.
2. Tali convenzioni possono prevedere l'impianto di alberi in via temporanea o permanente comunque finalizzati alla creazione di aree ad elevata dotazione arborea o boscate rinnovate nel tempo attraverso opportune tecniche di governo selvicolturale anche di tipo flori-colturale. Le stesse convenzioni possono essere sottoscritte anche da soggetti diversi rispetto a quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005.
3. In ogni caso non è possibile stabilire convenzioni a tempo indeterminato.
4. La convenzione non produce alcun diritto di natura urbanistica.
5. Le attività di cui ai precedenti commi non possono prevedere la realizzazione di strutture, impianti e manufatti a carattere permanente.
6. La commercializzazione dei prodotti e dei frutti è regolata dalla convenzione di cui al primo comma.
7. Le presenti aree devono contribuire alla funzione di riequilibrio ecologico.



8. La progettazione delle aree deve coniugare le esigenze ricreative con la valenza ambientale ed ecologica.

ALLEGATO A

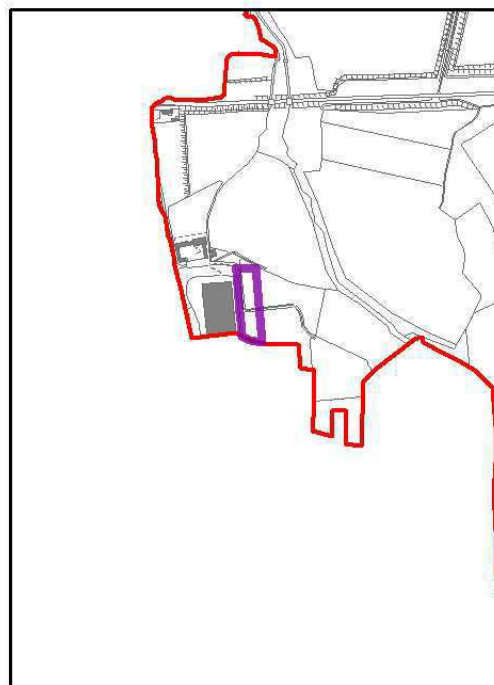
**SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI (ATE) E
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)**



A.T.I. 1 - Strada Provinciale 38

Ambiti di trasformazione

-  Ambito di trasformazione ereditato produttivo / ATEi
-  Ambito di trasformazione ereditato residenziale / ATEr
-  Ambito di trasformazione ereditato erp / ATEerp
-  Ambito di trasformazione produttivo / ATI





A.T.I. 1

Ambito di Trasformazione Produttivo 1

Localizzazione	Cappella Cantone – S.P.38
Superficie Territoriale	9.800 m ²

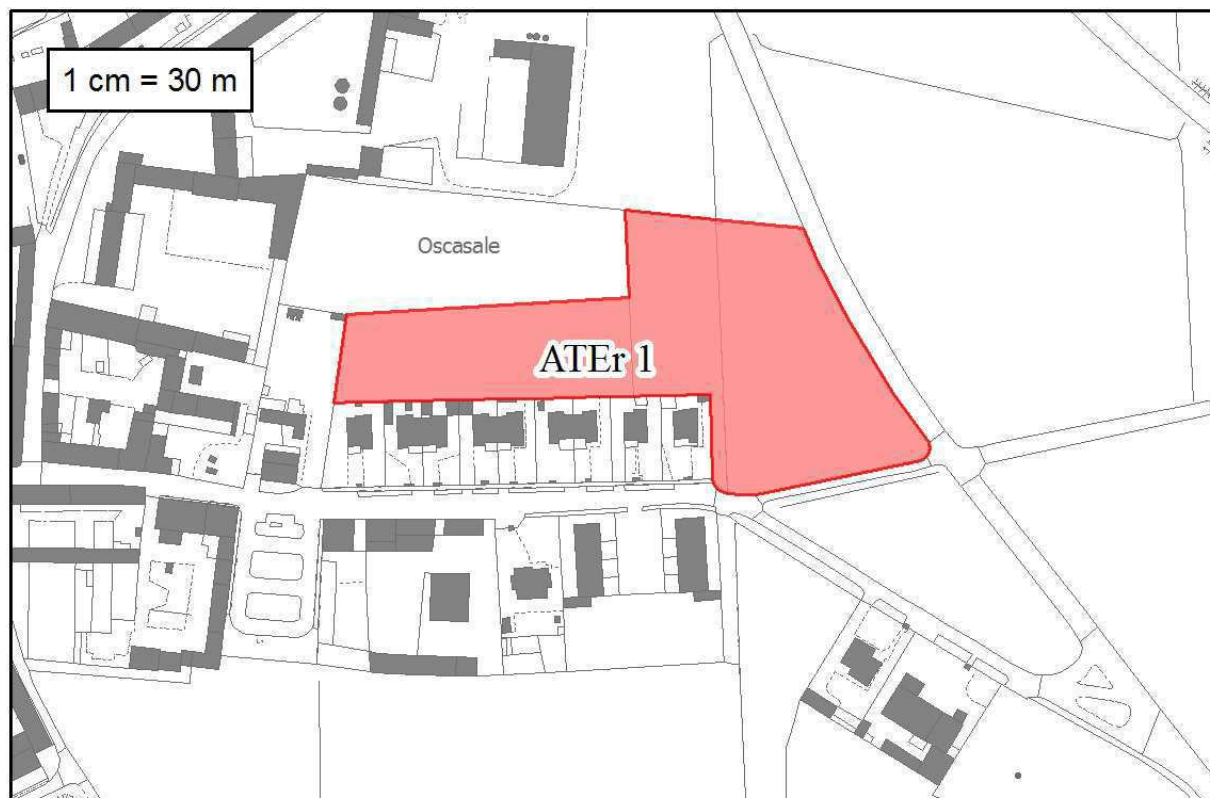
Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: produttiva
- Altre destinazioni compatibili: servizi pubblici, artigianato di servizio, direzionale

Parametri urbanistici

Capacità edificatoria massima (m ²):	7.000
Contributo alle opere di urbanizzazione primaria – parcheggi (m ²) interni all'ambito:	250
Contributo totale al sistema dei servizi (m ²):	1.400
Contributo minimo al sistema dei servizi interni all'ambito (m ²):	0
Contributo al sistema di compensazione (m ²):	700
Modalità attuative:	Piano attuativo
Altezza massima (m):	13
Altezza massima (m) per magazzini automatizzati	30
Rapporto di copertura massimo (%):	80

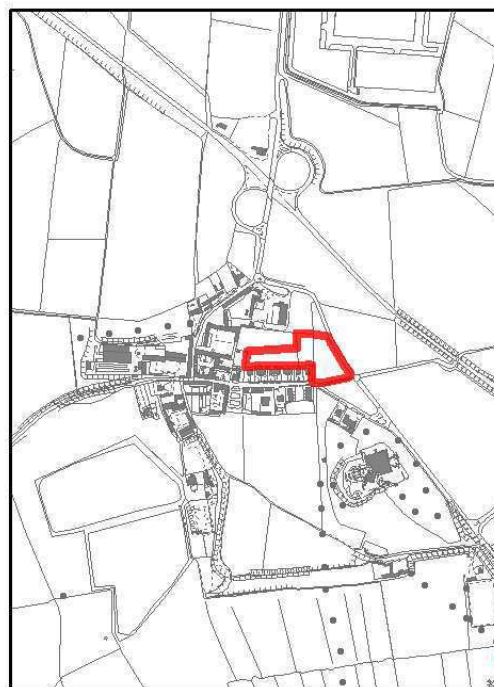
Prescrizioni specifiche



A.T.E.r 1 - Strada Provinciale 84

Ambiti di trasformazione

-  Ambito di trasformazione ereditato produttivo / ATEi
-  Ambito di trasformazione ereditato residenziale / ATEr
-  Ambito di trasformazione ereditato erp / ATEerp
-  Ambito di trasformazione produttivo / ATI





A.T.E.r 1

Ambito di Trasformazione Residenziale Ereditato 1

Localizzazione	Oscasale – Strada Provinciale 84
Superficie Territoriale	13.000 m ²

Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: residenza
- Altre destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, artigianato di servizio, terziario di servizio, ricettivo, servizi

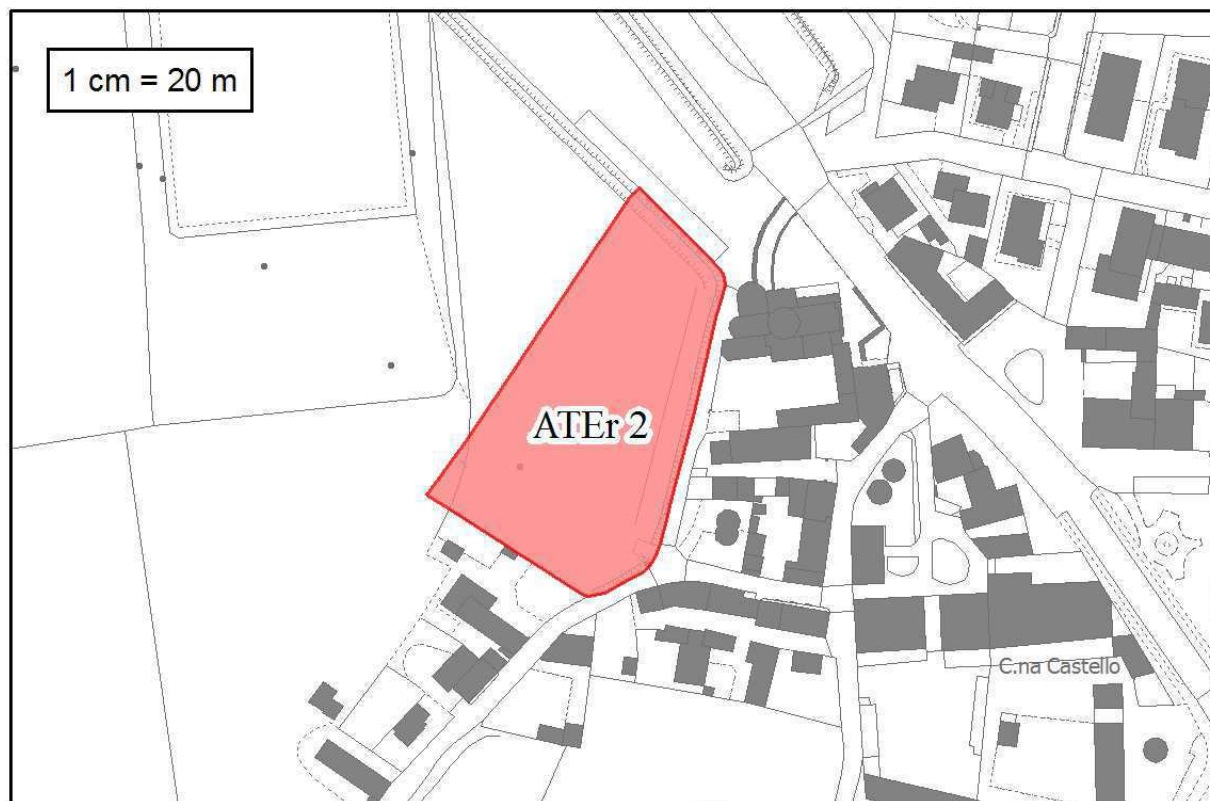
Parametri urbanistici

Capacità edificatoria massima (m ²):	8.800
Contributo alle opere di urbanizzazione primaria – parcheggi (m ²) interni all'ambito:	1.400
Contributo totale al sistema dei servizi (m ²):	3.168
Contributo al sistema dei servizi interni all'ambito minimo (m ²):	3.168
Contributo al sistema di compensazione (m ²):	704
Modalità attuative:	Piano Attuativo
Altezza massima (m):	10,50 m
Rapporto di copertura massimo (%):	50

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito deve garantire una superficie lorda di pavimento minima di 5.300 m²; il calcolo del contributo al sistema dei servizi e del contributo al sistema di compensazione ambientale sono sempre definiti in quota parte in funzione della SLP realizzata.

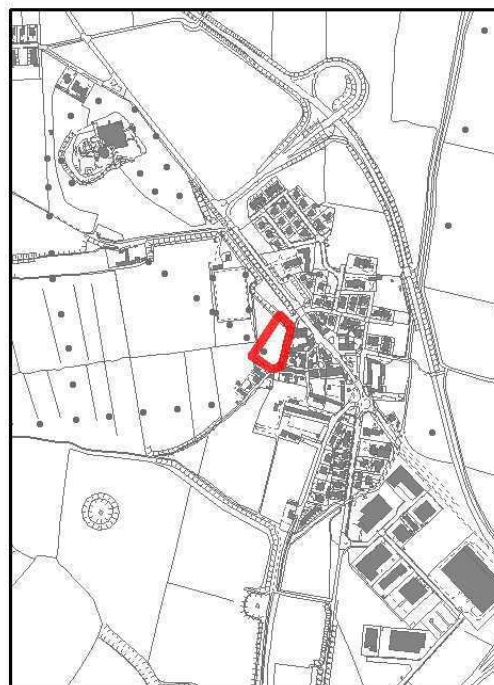
Il contributo al sistema di compensazione ambientale può essere realizzato internamente all'ambito, esternamente all'ambito oppure monetizzato. I proventi dovranno essere utilizzati per la realizzazione di opere di compensazione ambientale all'interno del territorio comunale oppure accantonati per un utilizzo nel futuro "PLIS Terre dei Navigli".



A.T.E.r 2 - Piazza Madre Teresa di Calcutta

Ambiti di trasformazione

-  Ambito di trasformazione ereditato produttivo / ATEi
-  Ambito di trasformazione ereditato residenziale / ATEr
-  Ambito di trasformazione ereditato erp / ATEerp
-  Ambito di trasformazione produttivo / ATI





A.T.E.r 2

Ambito di Trasformazione Residenziale Ereditato 2

Localizzazione	Santa Maria dei Sabbioni – P.zza Madre Teresa di Calcutta
Superficie Territoriale	4.500 m ²

Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: residenza
- Altre destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, artigianato di servizio, terziario di servizio, ricettivo, servizi

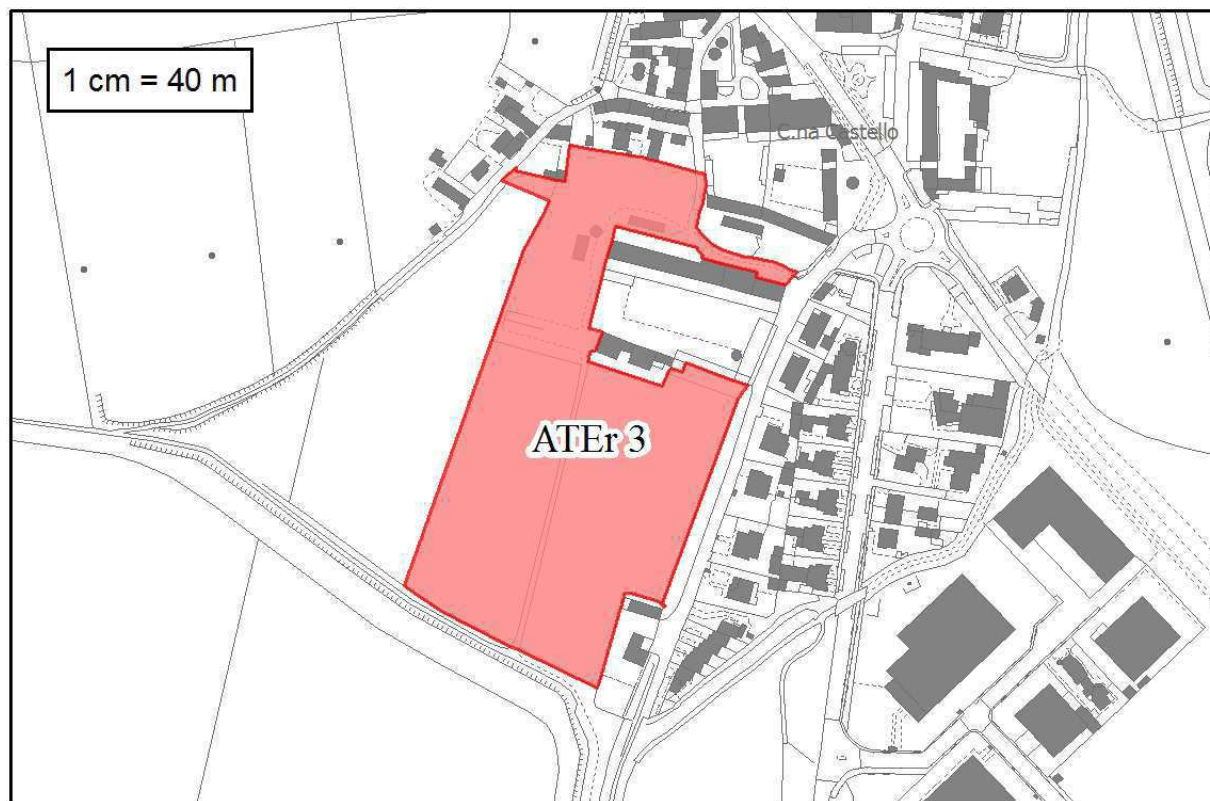
Parametri urbanistici

Capacità edificatoria massima (m ²):	3.400
Contributo alle opere di urbanizzazione primaria – parcheggi (m ²) interni all'ambito:	544
Contributo totale al sistema dei servizi (m ²):	1.224
Contributo al sistema dei servizi interni all'ambito minimo (m ²):	0
Contributo al sistema di compensazione (m ²):	272
Modalità attuative:	Piano Attuativo
Altezza massima (m):	10,50 m
Rapporto di copertura massimo (%):	50

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito deve garantire una superficie lorda di pavimento minima di 2.000 m²; il calcolo del contributo al sistema dei servizi e del contributo al sistema di compensazione ambientale sono sempre definiti in quota parte in funzione della SLP realizzata.

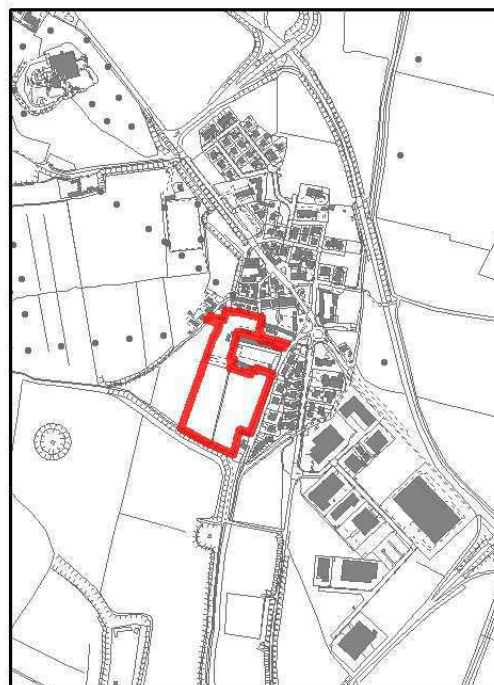
Il contributo al sistema di compensazione ambientale può essere realizzato internamente all'ambito, esternamente all'ambito oppure monetizzato. I proventi dovranno essere utilizzati per la realizzazione di opere di compensazione ambientale all'interno del territorio comunale oppure accantonati per un utilizzo nel futuro "PLIS Terre dei Navigli".



A.T.E.r 3 - Via dei Molini

Ambiti di trasformazione

-  Ambito di trasformazione ereditato produttivo / ATEi
-  Ambito di trasformazione ereditato residenziale / ATEr
-  Ambito di trasformazione ereditato erp / ATEerp
-  Ambito di trasformazione produttivo / ATI





A.T.E.r 3

Ambito di Trasformazione Residenziale Ereditato 3

Localizzazione	Santa Maria dei Sabbioni – Via dei Molini
Superficie Territoriale	26.900 m ²

Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: residenza
- Altre destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, attrezzature pubbliche, attrezzature private di uso pubblico, verde, parcheggi

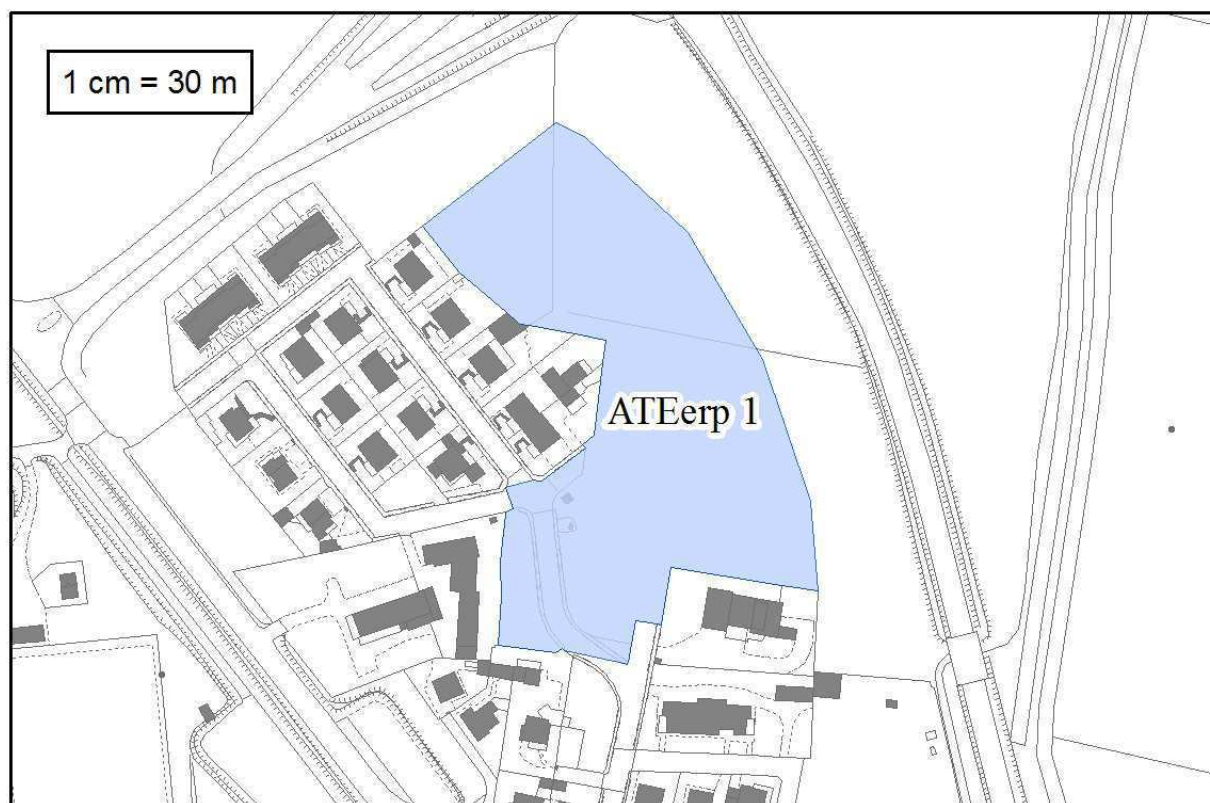
Parametri urbanistici

Capacità edificatoria massima (m ²):	27.000
Contributo alle opere di urbanizzazione primaria – parcheggi (m ²) interni all'ambito:	4.320
Contributo totale al sistema dei servizi (m ²):	9.720
Contributo al sistema dei servizi interni all'ambito minimo (m ²):	9.720
Contributo al sistema di compensazione (m ²):	2.160
Modalità attuative:	Piano attuativo
Altezza massima (m):	10,50
Rapporto di copertura massimo (%):	50

Prescrizioni specifiche

Il contributo al sistema dei servizi deve essere reperito totalmente all'interno dell'ambito: le aree in cessione dovranno essere concentrate prevalentemente a sud dell'ambito. Dovrà essere prevista una nuova viabilità d'accesso all'ambito localizzata in una posizione facilmente accessibile da tutti i futuri lotti.

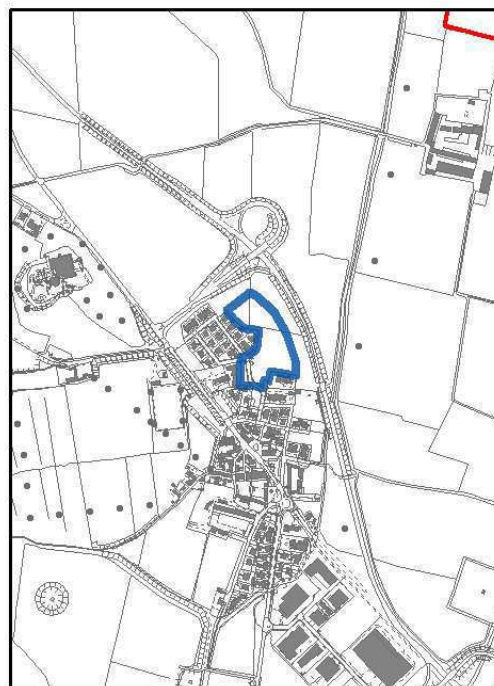
Dovranno essere messe in opera le opportune mascherature vegetali lungo il lato sud dell'ambito.



A.T.E.erp 1 - Via Palmiro Togliatti

Ambiti di trasformazione

-  Ambito di trasformazione ereditato produttivo / ATEi
-  Ambito di trasformazione ereditato residenziale / ATER
-  Ambito di trasformazione ereditato erp / ATEerp
-  Ambito di trasformazione produttivo / ATI





A.T.E.erp 1

Ambito di Trasformazione Residenziale ERP 1

Localizzazione	Santa Maria dei Sabbioni – Via Palmiro Togliatti
Superficie Territoriale	17.200 m ²

Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: residenza
- Altre destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, attrezzature pubbliche, attrezzature private di uso pubblico, verde, parcheggi

Parametri urbanistici

Capacità edificatoria massima (m ²):	17.200
Contributo alle opere di urbanizzazione primaria – parcheggi (m ²) interni all'ambito:	2.752
Contributo totale al sistema dei servizi (m ²):	6.192
Contributo al sistema dei servizi interni all'ambito minimo (m ²):	0
Contributo al sistema di compensazione (m ²):	1.376
Modalità attuative:	Piano attuativo
Altezza massima (m):	10,50
Rapporto di copertura massimo (%):	50

Prescrizioni specifiche

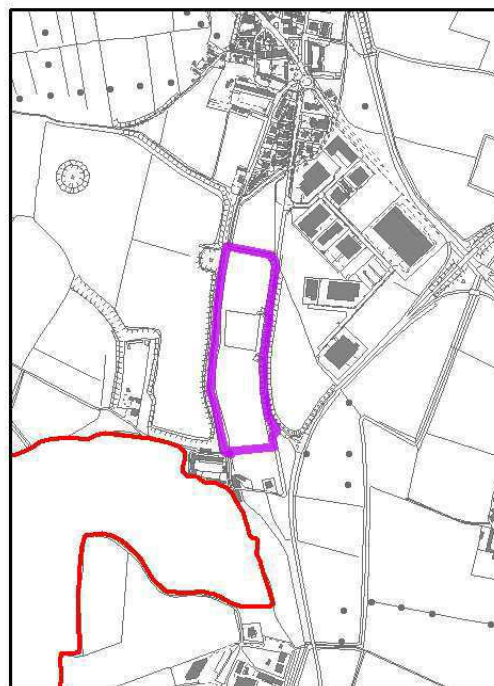
Dovranno essere messe in opera le opportune mascherature vegetali lungo il lato est dell'ambito a protezione del futuro abitato dalla vicina Ex SS 415.



A.T.E.i 1 - Strada Provinciale 84

Ambiti di trasformazione

-  Ambito di trasformazione ereditato produttivo / ATEi
-  Ambito di trasformazione ereditato residenziale / ATER
-  Ambito di trasformazione ereditato erp / ATEerp
-  Ambito di trasformazione produttivo / ATI





A.T.E.i 1

Ambito di Trasformazione Produttivo Ereditato 1

Localizzazione	Santa Maria dei Sabbioni – S.P. 84
Superficie Territoriale	52.400 m ²

Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: produttiva
- Altre destinazioni compatibili: servizi alla produzione, logistica distributiva, esercizi commerciali di vicinato, terziario di servizio, direzionale, ricettivo

Parametri urbanistici

Capacità edificatoria massima (m ²):	7.080
Contributo alle opere di urbanizzazione primaria – parcheggi (m ²) interni all'ambito:	500
Contributo totale al sistema dei servizi (m ²):	1.416
Contributo al sistema dei servizi interni all'ambito minimo (m ²):	1.416
Contributo al sistema di compensazione (m ²):	708
Modalità attuative:	Piano attuativo
Altezza massima (m):	10,00
Rapporto di copertura massimo (%):	50%

Prescrizioni specifiche

Il calcolo del contributo al sistema dei servizi e del contributo al sistema di compensazione ambientale sono sempre definiti in quota parte in funzione della SLP realizzata.

L'attuazione deve garantire il mantenimento dell'impianto tecnologico esistente ed il rispetto delle disposizioni di settore in relazione alle infrastrutture ed ai sottoservizi

Il piano deve prevedere la riqualificazione dell'innesto fra la SP84 e la via SC "via Marconi"; la riqualificazione dovrà essere finalizzata anche alla riorganizzazione e razionalizzazione delle viabilità di accesso alle località Molino di Sotto, Rassiche e Cappelle.

ALLEGATO B

CENSIMENTO DELLE COSTRUZIONI IN AMBITO AGRICOLO



ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **1**

Denominazione: **CASCINA LIVELLI ROSSI**

Dati Catastali Foglio: 3 Mappale: 11, 12

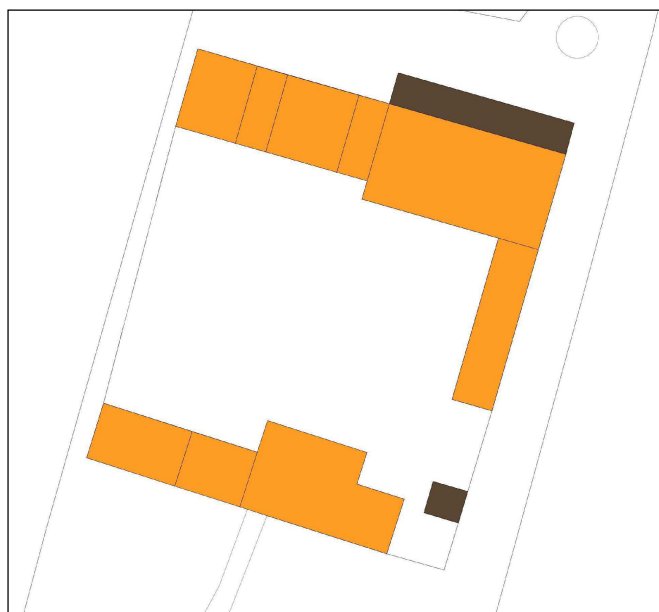
Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☒ In uso	☐ Buono	☐ Cascina a corte chiusa
☐ Capannone, tettoia o silos	☐ Sottoutilizzato	☒ Medio	☒ Cascina a corte aperta
☒ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☐ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualificazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **2**

Denominazione: **CASCINA LIVELLI BIANCHI**

Dati Catastali Foglio: 2

Mappale: 26, 27, 28, 29, 46, 48

Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☐ In uso	☐ Buono	☐ Cascina a corte chiusa
☒ Capannone, tettoia o silos	☒ Sottoutilizzato	☒ Medio	☐ Cascina a corte aperta
☒ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☐ Stalla		☐ Pessimo	☒ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualificazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Denominazione:	CASCINA CANOVA			Scheda n°:	3
Dati Catastali	Foglio:	3	Mappale:	42, 43, 44, 45, 47	

Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☐ In uso	☐ Buono	☒ Cascina a corte chiusa
☐ Capannone, tettoia o silos	☒ Sottoutilizzato	☒ Medio	☐ Cascina a corte aperta
☒ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☐ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☒ SI ☐ NO

Tipo di vincolo: Decreto di dichiarazione di interesse del 17/02/2005, art. 10 D.lgs 42/2004 – Il complesso rurale è caratterizzato da un interessante edificio di tipologia a torre posto nell'angolo interno della vasta aia cortilizia.

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualificazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **4**

Denominazione: **CASCINA GUIDA**

Dati Catastali Foglio: 6

Mappale: 72, 73, 78

Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☒ In uso	☒ Buono	☒ Cascina a corte chiusa
☒ Capannone, tettoia o silos	☐ Sottoutilizzato	☐ Medio	☐ Cascina a corte aperta
☐ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☐ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualficazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **5**

Denominazione: **CASCINA RETORTO**

Dati Catastali Foglio: 1

Mappale: 12, 35, 36, 37, 39

Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☐ In uso	☐ Buono	☒ Cascina a corte chiusa
☒ Capannone, tettoia o silos	☐ Sottoutilizzato	☐ Medio	☐ Cascina a corte aperta
☒ Fienile, rustico	☒ In abbandono	☒ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☒ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualificazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **6**

Denominazione: **CASCINA GRANDE**

Dati Catastali Foglio: 5

Mappale: 10

Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☐ Edificio residenziale o villa	☐ In uso	☐ Buono	☐ Cascina a corte chiusa
☒ Capannone, tettoia o silos	☒ Sottoutilizzato	☒ Medio	☐ Cascina a corte aperta
☒ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☒ Cascina a elemento unico
☐ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riquilificazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **7**

Denominazione: **CASCINA PALAZZO**

Dati Catastali Foglio: 13

Mappale: 103

Destinazione d'uso

- ☐ Edificio residenziale o villa
☒ Capannone, tettoia o silos
☒ Fienile, rustico
☒ Stalla
☐ Altro

Grado di utilizzo

- ☐ In uso
☒ Sottoutilizzato
☐ In abbandono

Stato di conservazione

- ☒ Buono
☒ Medio
☐ Cattivo
☐ Pessimo

Tipologia edilizia

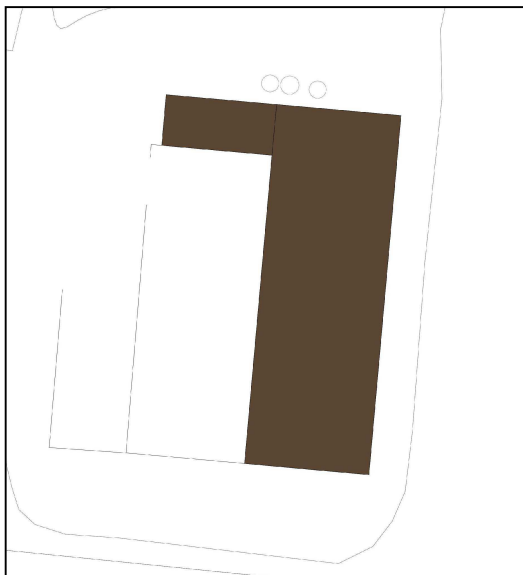
- ☐ Cascina a corte chiusa
☐ Cascina a corte aperta
☒ Cascina a elemento unico
☐ Cascina a elementi separati
☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- ☒ Demolizione
☐ Ricostruzione
☐ Riqualificazione
☐ Ripristino
☐ Valorizzazione
☐ Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **8**

Denominazione: **CASCINA CAPPELLE**

Dati Catastali Foglio: 11 Mappale: 18, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 26, 30, 39, 42, 43, 44, 46, 67, 70, 80

Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☒ In uso	☐ Buono	☒ Cascina a corte chiusa
☒ Capannone, tettoia o silos	☐ Sottoutilizzato	☒ Medio	☐ Cascina a corte aperta
☒ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☐ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☒ SI ☐ NO

Tipo di vincolo: Il complesso rurale è caratterizzato dalla presenza dell'Oratorio Santa Margherita, tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualificazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **9**

Denominazione: **CASCINA MOLINO DI SOTTO**

Dati Catastali Foglio: 10 Mappale: 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 271

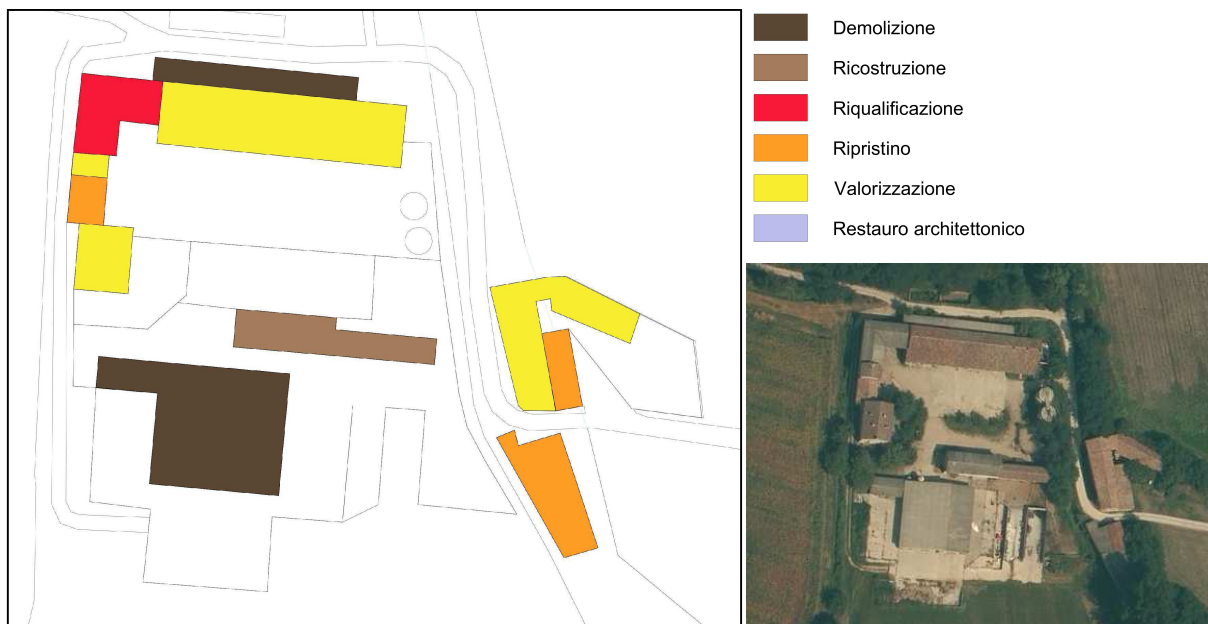
Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☐ In uso	☐ Buono	☐ Cascina a corte chiusa
☒ Capannone, tettoia o silos	☒ Sottoutilizzato	☒ Medio	☒ Cascina a corte aperta
☒ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☐ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **10**

Denominazione: **CASCINA RASSICHE**

Dati Catastali Foglio: 10 Mappale 27,78,79,80,81,111,112,122,129,139,142,144,145,146,147,148,151,176,178,179,180,181,182,183,184,185,219,220,261,262,266,267,278,283,284,285,305,311

Destinazione d'uso

- ☒ Edificio residenziale o villa
☒ Capannone, tettoia o silos
☒ Fienile, rustico
☒ Stalla
☐ Altro

Grado di utilizzo

- ☒ In uso
☐ Sottoutilizzato
☐ In abbandono

Stato di conservazione

- ☐ Buono
☒ Medio
☐ Cattivo
☐ Pessimo

Tipologia edilizia

- ☐ Cascina a corte chiusa
☐ Cascina a corte aperta
☒ Cascina a elemento unico
☒ Cascina a elementi separati
☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- ☒ Demolizione
☐ Ricostruzione
☒ Riqualificazione
☐ Ripristino
☐ Valorizzazione
☐ Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **11**

Denominazione: **CASCINA CANTONCELLO**

Dati Catastali Foglio: 12 Mappale: 29, 30, 34, 40, 43, 70, 88

Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☐ In uso	☐ Buono	☒ Cascina a corte chiusa
☒ Capannone, tettoia o silos	☒ Sottoutilizzato	☒ Medio	☐ Cascina a corte aperta
☐ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☐ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualficazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie





ELEMENTI RICOGNITIVI

Scheda n°: **12**

Denominazione: **CASCINA CANTONE DEI FRATI**

Dati Catastali Foglio: 13 Mappale 20, 21, 22, 23, 39, 103

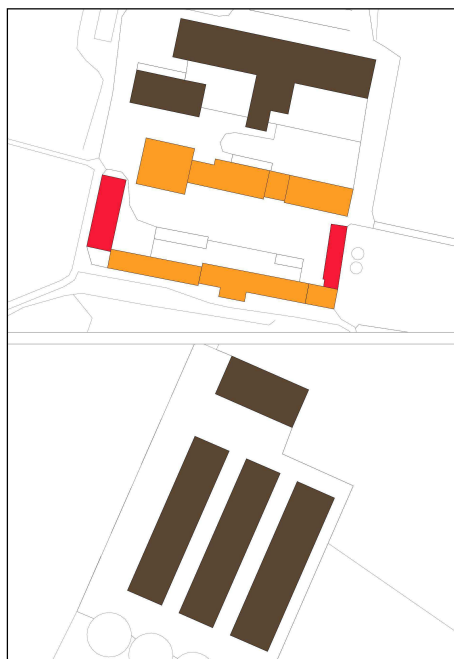
Destinazione d'uso	Grado di utilizzo	Stato di conservazione	Tipologia edilizia
☒ Edificio residenziale o villa	☐ In uso	☐ Buono	☒ Cascina a corte chiusa
☒ Capannone, tettoia o silos	☒ Sottoutilizzato	☒ Medio	☐ Cascina a corte aperta
☒ Fienile, rustico	☐ In abbandono	☐ Cattivo	☐ Cascina a elemento unico
☒ Stalla		☐ Pessimo	☐ Cascina a elementi separati
☐ Altro			☐ Edificio residenziale o villa

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Vincoli o tutele ☐ SI ☒ NO

Tipo di vincolo:

Modalità d'intervento in caso di dismissione di azienda agricola – Art. 50 comma 6



- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualificazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico



Fotografie



ALLEGATO C
NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE (NGA)

FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

La *Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano*, sviluppata alla scala 1:10.000 su base CTR e alla scala 1:5.000 su base derivata da rilievo aerofotogrammetrico, è il risultato della valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri dell'area comunale.

Nella carta viene espressa la fattibilità delle scelte urbanistiche in termini geologici individuando 4 classi, ulteriormente suddivise in funzione della tipologia di rischio/fattibilità. La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi e alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, nonché alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto o quiescenti.

Per quanto concerne la pericolosità sismica locale, l'analisi territoriale ha definito uno scenario "Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" per tutto il territorio comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quello di una amplificazione litologica. Allo scenario di Pericolosità Sismica Locale sopra indicato, inoltre, si associa quello "Z3a" in corrispondenza delle scarpate ai margini della Valle del Serio Morto, ove è atteso un effetto di amplificazione sismica di tipo topografico. Al mosaico della fattibilità, pertanto, sono state sovrapposte, con apposito retino, le aree soggette ad amplificazione sismica desunte dall'analisi specifica. Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 9/2616/2011, sarà necessario passare a successivi livelli di approfondimento sia in caso di pianificazione o progettazione di strutture strategiche o rilevanti (come definite dal D.d.u.o. n. 19904/03 della Regione Lombardia), sia in caso di presentazione dei Piani Attuativi degli ambiti di trasformazione⁽¹⁾.

Considerata la bassa intensità dei terremoti di riferimento per l'area comunale e la relativa distanza epicentrale, nella definizione dello scenario di pericolosità sismica locale si è ritenuto poco probabile che il terreno possa essere soggetto a fenomeni di liquefazione o addensamento. Tale possibilità (scenario di pericolosità sismica locale Z2 "zone con terreni di

¹ Con DGR del 11.07.2014, n. X/2129 (la cui entrata in vigore è stabilita per il 90° giorno dalla sua pubblicazione sul BURL avvenuta il 16.07.2014) è stata definita la nuova classificazione sismica per il territorio della Regione Lombardia, secondo la quale il Comune di Cappella Cantone ricade in zona sismica 3. Nella progettazione delle

fondazione particolarmente scadenti quali riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale”) andrà analizzata in fase di pianificazione e/o progettazione delle strutture sopra indicate sulla base dei risultati delle indagini sui terreni da eseguirsi ai sensi del D.M. 14.01.2008 e s.m.i..

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: INDICAZIONI GENERALI

- Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni – In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.
- Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni – Per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico.
- Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni – La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini: ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.
- Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni – L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e per, una loro puntuale valutazione, nella fase progettuale dovrà essere redatto apposito studio che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio.

NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sul territorio comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essi ricadano) varranno le seguenti norme:

Articolo 1

Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione

1. Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troverà applicazione il D.M. 14.01.2008 e s.m.i.. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico, geotecnico e sismico.
2. Nel caso di progetti di opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/03 della Regione Lombardia e nella stesura dei Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione, nello studio di cui al comma 1) dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali ⁽²⁾.
3. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere eseguiti prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività.

² Con DGR del 11.07.2014, n. X/2129 (la cui entrata in vigore è stabilita per il 90° giorno dalla sua pubblicazione sul BURL avvenuta il 16.07.2014) è stata definita la nuova classificazione sismica per il territorio della Regione Lombardia, secondo la quale il Comune di Cappella Cantone ricade in zona sismica 3. Nella progettazione delle strutture classificate e per i piani attuativi degli ambiti di trasformazione, quindi, sarà indispensabile eseguire le analisi di II e III livello secondo quanto previsto dalla DGR 2616/2011.

Articolo 2

Pianificazione e tutela idraulica del territorio

1. Al fine di consentire il corretto drenaggio del territorio e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua, qualsiasi progetto di urbanizzazione e di infrastruttura dovrà adottare tecniche che contengano al minimo indispensabile l'impermeabilizzazione di nuove superfici, utilizzando materiali drenanti in tutti i casi ove sia possibile (parcheggi, piazzali ecc...) e dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare le modalità di smaltimento delle acque meteoriche che non incrementino gli apporti nel reticolo idrico superficiale.
2. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di cui al comma precedente dovrà essere applicato il principio di invarianza idraulica.
3. Ogni intervento che possa modificare il reticolato idrografico (anche se non classificato come reticolo idrico principale, di bonifica o minore) dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

Articolo 3

Disciplina delle aree produttive interessate da nuovi interventi urbanistici

Per le aree precedentemente interessate da attività produttiva e assoggettate a nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovrà essere verificata la qualità dei suoli e/o delle acque sotterranee ed il rispetto dei limiti indicati dal D.Lgs. 152/06 in relazione all'attività pregressa o attuale e alla destinazione urbanistica.

In particolare:

1. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque

sotterranee (considerato l'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto).

2. La documentazione tecnico-scientifica di cui al precedente comma deve essere costituita almeno da:
 - a. Un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa e delle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate; l'esecuzione delle indagini sarà subordinata all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale.
 - b. I referti delle analisi (condotte sui terreni e/o sulle acque sotterranee come da piano delle indagini di cui al comma 2a) eseguite da laboratorio o da ente di competenza e di esperienza comprovate secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia; le analisi saranno finalizzate ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la destinazione d'uso, attuale e/o prevista, dell'area.
 - c. La dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzo edificatorio del suolo in funzione sia della specifica destinazione, sia degli standard di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.
 - d. Ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.
3. Per quanto concerne le attività elencate al comma 2, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, nei casi in cui lo ritenga opportuno, avvalersi della supervisione di ARPA per la verifica dei piani d'indagini e l'esecuzione dei campionamenti e delle analisi in contraddittorio con il proponente.
4. Nel caso in cui gli esiti analitici accertassero un'alterazione delle matrici ambientali, dovranno essere avviate le procedure di messa in sicurezza, di caratterizzazione e di bonifica previste dal D.Lgs. 152/06.
5. L'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui al precedente comma 2) e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione.

6. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al comma 2) e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto o in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo. Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità.
8. In caso di area industriale dismessa di cui all'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007, si attiveranno tutte le procedure e le attività di verifica previste nel medesimo articolo.
9. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. D.I.A. o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

Articolo 4

Tutela qualitativa delle acque sotterranee

1. Indipendentemente dagli indici di vulnerabilità intrinseca del primo acquifero definiti dallo studio generale del territorio, allo scopo di tutelare le acque sotterranee da possibili contaminazioni o alterazioni qualitative, qualsiasi intervento che possa costituire una sorgente di inquinamento (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) dovrà essere preceduto da uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo soluzioni finalizzate a prevenire o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea in relazione anche ai suoi potenziali utilizzi. Rammentando che la Regione Lombardia ha dichiarato il Comune di Cappella Cantone fra le aree vulnerabili

ai nitrati di origine agricola, tra le attività impattanti oggetto di valutazioni e limitazioni specifiche ricadono anche quelle agronomiche e zootecniche.

Articolo 5

Geositi: ambiti morfologici complessi particolare pregio paesistico

1. Vengono assoggettati a specifica tutela gli ambiti morfologici complessi che, nell'insieme dei loro elementi costitutivi (scarpate, dossi, depressioni, emergenze idriche ecc.), costituiscono aree di particolare pregio paesistico; suddetti ambiti, meglio definiti come "Geositi" dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona (art. 16.1) ed evidenziati nella carta dei vincoli e in quella di fattibilità geologica delle azioni di piano, sono:
 - la "Valle relitta del Fiume Serio";
 - le "Torbiere della valle relitta del Fiume Serio";
 - il "Dosso di Soresina";
 - le "Vallecole Retorto-Tramoncello – Casso".
2. Oltre a quanto stabilito dall'art. 16 del PTCP, allo scopo di valorizzare il patrimonio ambientale anche attraverso la tutela dei caratteri morfologici esistenti, non potranno essere assentiti i movimenti di terra aventi carattere straordinario e ordinario, anche se connessi con l'uso agricolo, fatta eccezione per quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale. La tutela sarà pertanto estesa a tutti gli elementi morfologici quali le scarpate, i rilevati, e gli avvallamenti naturali, le zone umide e la relativa tipica vegetazione, generalmente associati alle forme quiescenti o abbandonate (paleoalvei, incisioni fluviali, ecc.) dei corsi d'acqua. Dovranno invece essere previsti e consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari alla conservazione della sezione di deflusso del reticolo idrografico.

Articolo 6

Aree destinate all'attività estrattiva (A.T.E.) e relativi giacimenti di completamento

La carta di fattibilità geologica perimetra tutti gli Ambiti Territoriali Estrattivi e relativi giacimenti di completamento individuati dal Piano Provinciale Cave. In queste aree ogni intervento di trasformazione dovrà essere compatibile alle previsioni dello strumento di pianificazione dell'attività estrattiva.

CLASSE 1

Fattibilità senza particolari
limitazioni

In classe 1, come per l'intero territorio, è vigente la disciplina di cui ai precedenti articoli.

CLASSE 2

Fattibilità con modeste
limitazioni

Articolo 7

CLASSE 2A - Limitazioni derivanti dallo stato di saturazione dei terreni di substrato

Viene riconosciuta una limitazione (seppur di modesta entità) per le superfici ribassate rispetto al piano originario (Livello Fondamentale della Pianura) a seguito di attività estrattiva. Indipendentemente dalle caratteristiche geotecniche dei terreni, la limitazione di queste superfici deriva dalla modesta soggiacenza della falda; sarà quindi prevedere che:

1. In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, si dovrà considerare come la presenza di acqua sotterranea a limitata profondità (mediamente inferiore a 2 m) contribuisca ad una saturazione del sedime di fondazione e a un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.
2. Nel caso di nuovi interventi edilizi che prevedono piani interrati, sarà obbligatorio eseguire specifiche indagini di tipo idrogeologico e piezometrico al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare idonei accorgimenti costruttivi (impermeabilizzazioni, isolamenti, ecc.) per le strutture in progetto.
3. Le indagini e gli studi geologici-idrogeologici di cui ai commi precedenti dovranno essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e sono complementari e non sostitutivi di quelli previsti dal D.M. 14.01.2008 e s.m.i..

CLASSE 3

Fattibilità con consistenti
limitazioni

Articolo 8

CLASSE 3A – Terreni di scadenti caratteristiche geotecniche

Sono azionate in classe 3 le zone interessate da terreni di scadenti caratteristiche geotecniche o da marcate eteropie di facies, connesse con il particolare ambiente di deposizione da cui derivano (Valle del Serio Morto). Per queste aree:

1. qualsiasi intervento di trasformazione d'uso dovrà essere puntualmente preceduto (secondo quanto previsto dall'art. 1 delle presenti norme) da puntuali e circostanziate indagini geognostiche;
2. nel caso di interventi di edificazione è probabile l'impiego di fondazioni profonde, da verificare e dimensionare correttamente attraverso le indagini di cui al comma 1.

Articolo 9

CLASSE 3B - Scarpate morfologiche

La classe 3 si applica alle scarpate morfologiche riconosciute in carta di sintesi (indipendentemente dalla loro altezza), in quanto elementi costitutivi del paesaggio di particolare pregio geologico ed ambientale; la limitazione relativa alle scarpate interessa anche una fascia estesa per una profondità di 10 m esternamente al ciglio del terrazzo ed al piede delle scarpate stesse. Sulle scarpate morfologiche e all'interno di tali fasce, in conformità a quanto previsto dall'art. 16.4 del P.T.C.P.:

1. Non sono ammessi interventi di urbanizzazione mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, 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.

2. Sono consentiti quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che non portano alla perdita dei riferimenti significativi del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di interesse pubblico non altrove ubicabili a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali".
3. Considerato il rischio insito nelle possibili interazioni con il lineamento morfologico, qualsiasi intervento edilizio e/o di urbanizzazione, purchè compatibile con i vigenti Regolamenti e con le disposizioni di cui ai precedenti commi, dovrà essere preceduto da specifico studio geologico e geotecnico di fattibilità in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

Articolo 10

CLASSE 3C – Aree con ridotta soggiacenza della falda e vulnerabilità dell'acquifero superficiale da alta a elevata

1. Allo scopo di tutelare le acque sotterranee in condizioni di alta/elevata vulnerabilità, oltre a quanto già previsto dall'art. 4 si dovranno limitare gli interventi e gli elementi che costituiscono una discontinuità nei terreni di copertura o che rappresentino vie preferenziali per la veicolazione di sostanze verso le acque sotterranee (quali opere in sotterraneo, pozzi perdenti, rimaneggiamenti della superficie topografica ecc.).
2. E' in genere sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati. Per nuovi interventi edilizi sarà obbligatorio eseguire specifiche indagini di tipo idrogeologico e piezometrico

al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare idonei accorgimenti costruttivi per le strutture in progetto.

3. In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, dovrà essere valutato il grado di saturazione dei depositi naturali indotto dalla presenza di acqua sotterranea nel sedime di fondazione (mediamente a profondità inferiore di 2 m), la quale contribuisce ad un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.
4. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere realizzati prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o comunicazione di inizio attività (quali D.I.A., autorizzazione allo scarico ecc.).

CLASSE 4

Fattibilità con gravi
limitazioni

Articolo 11

CLASSE 4A – Fascia di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici

In classe 4 ricadono le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico, previste dal D.Lgs. 152/06 e aventi un'estensione di 10 m di raggio, adibite esclusivamente alle opere di captazione ed infrastrutture di servizio.

Articolo 12

CLASSE 4B - Reticolo idrografico

Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico (riconosciuto ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.), relative opere idrauliche e fasce di rispetto estese dalla sommità di ciascuna sponda secondo specifica disciplina.

In particolare, sul reticolo idrografico, opere idrauliche e relative fasce di rispetto vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 523/1904 e s.m.i.) ed il Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nel Comune di Cappella Cantone, redatto ai sensi della D.G.R.L. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i..

Articolo 13

CLASSE 4C – Aree con emergenze idriche diffuse

Rientrano in classe 4 le aree con emergenze idriche diffuse (in conformità alla D.G.R. n. 9/2616/2011), in quanto sistemi di elevato valore ecologico, naturalistico e idrogeologico. Oltre a quanto già previsto dall'art. 11 delle presenti norme, in presenza di fenomeni sorgentizi:

1. In presenza di fenomeni sorgentizi non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 metri dalla testa della sorgente e per una fascia di 10 metri

su entrambi i lati lungo i primi 200 metri dell'asta, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fenomeno sorgentizio.

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

Articolo 14

CLASSE 4D – Zone umide / depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o sub-affiorante

Sono azionate in classe 4 le depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o sub-affiorante, parte delle quali già individuate come zone umide dal P.T.C.P.. In conformità a quanto previsto dall'art. 16.6 del P.T.C.P., per suddette zone:

1. Sino ad un intorno di 50 m non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale e le strutture di servizio connesse alle attività agricole e ricreativo-sportive. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. In ogni caso non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 50 m, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico, oltre che la continuità ecologica.
2. Non sono consentite opere di bonifica per fini agricoli (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m mentre sono consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.
3. In un intorno di 50 m non è consentita alcuna attività (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, ivi inclusi quelli zootecnici, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) che

possa costituire un pericolo per la falda in condizioni di vulnerabilità estremamente elevata e per l'acqua ivi contenuta (vista anche la primaria funzione di valorizzazione paesistica e ambientale).