

Responsabile del progetto:

Bertoli Roberto

Ordine Architetti, P., P. e C. Prov. CR n. 617

indirizzo: Via IV Novembre, 23 - 26013 Crema
(CR)

mobile: 0373 623408

mail: servizitecnici@studio-bertoli.it

c.f: BRT RRT 78L02 D142 R

p.IVA: 01343830194

timbro e firma del progettista

Collaboratori:

Cassandra Federici

Committente:

Comune di Trigolo

Indirizzo: P.zza Europa n. 2
26018 - Trigolo (CR)

Il Sindaco

Mariella Marcarini

Il Segretario Comunale

Angelina Marano

Il Responsabile settore tecnico

Morris Cicognini

Data:

Aprile 2026

Variante 2 al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

ALLEGATI GENERALI

NTA01_VAR02	Norme tecniche di attuazione- NTA (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi)	Norme
Adozione	Delibera C.C. n°	del
Approvazione	Delibera C.C. n°	del
Pubblicazione BURL - Serie Avvisi e Concorsi	n°	del

Sommario:

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1 Definizione del Piano di Governo del Territorio – Principi e contenuti.....	7
Art. 2 Rapporti tra il PGT e il PTCP	8
Art. 3 Rapporti tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole	8
Art. 4 Definizione dell’efficacia del PGT	9
Art. 5 Criteri di prevalenza – Difformità, contrasti, deroghe	9
Art. 6 Elaborati costitutivi del Piano di Governo del Territorio	10
CAPO I – PRINCIPI GENERALI	11
Art. 7 Modalità di attuazione del PGT	11
Art. 8 Principi e disposizioni per la qualificazione ambientale degli interventi.....	13
Art. 9 Indirizzi ed elementi progettuali per le trasformazioni edilizie e insediative.....	14
Art. 10 Indirizzi progettuali	14
Art. 11 Elementi progettuali	17
Art. 12 Cautele sul margine urbano	19
Art. 13 Interventi in ambiti intercettati dalla progettualità della trama progettuale del ddp ..	19
CAPO II – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT	20
Art. 14 Valenza paesistica	20
Art. 15 Unità di paesaggio e classi di sensibilità paesaggistica.....	20
Art. 16 Disciplina paesistica.....	21
CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI	22
Art. 17 Definizioni e parametri urbanistici	22
Art. 18 Distanze.....	27
TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DDP)	32
CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE	32
Art. 19 Natura e contenuti del Documento di Piano	32

Art. 20	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni e indirizzi	32
Art. 21	Monitoraggio dell'attuazione del Documento di Piano	33
Art. 22	Invarianza idraulica e gestione delle acque meteoriche	33
CAPO II – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE		35
Art. 23	Perequazione, compensazione e incentivazione.....	35
Art. 24	Condizioni per l'attuazione degli ATr e degli ATp	36
Art. 25	Registro dei diritti edificatori	37
CAPO III – AMBITI DI TRASFORMAZIONE		38
Art. 26	Ambiti di Trasformazione residenziali (ATr) e produttivi (ATp): individuazione e finalità	38
Art. 27	Modalità di attuazione degli ATr e degli ATp	39
Art. 28	Schede normative degli Ambiti di Trasformazione	40
Art. 29	Regime transitorio e interventi sugli edifici esistenti	41
CAPO IV – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DISMESSI CON CRITICITÀ		42
Art. 30	Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale	42
Art. 31	Immobili dismessi con criticità.....	42
TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI		44
CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE		44
Art. 32	Natura e contenuti del Piano dei Servizi.....	44
Art. 33	Finalità ed ambito di applicazione	44
Art. 34	Urbanizzazione primaria	45
Art. 35	Urbanizzazione secondaria.....	46
CAPO II – MODALITÀ ATTUATIVE E SERVIZI MINIMI		47
Art. 36	Modalità di attuazione del Piano dei Servizi	47
Art. 37	Strumenti per l'attuazione dei servizi di interesse generale e dei servizi ecologici..	48
Art. 38	Convenzioni per la realizzazione di servizi da parte dei privati.....	49
Art. 39	Dotazione minima di servizi pubblici	49

Art. 40	Servizi minimi da riservare in relazione al carico urbanistico.....	50
Art. 41	Monetizzazione delle aree per servizi	50
CAPO III – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....		51
Art. 42	Aree per l'istruzione	51
Art. 43	Aree per attrezzature di interesse comune.....	51
Art. 44	Verde pubblico e spazi attrezzati	52
Art. 45	Verde di arredo.....	53
Art. 46	Parcheggi pubblici	53
Art. 47	Impianti tecnologici	54
CAPO IV – SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....		55
Art. 48	Disciplina del sistema della mobilità.....	55
Art. 49	Percorsi ciclopedonali	56
Art. 50	Fermate per il Trasporto Pubblico Locale (TPL).....	57
CAPO V – AMBITI DI VALORE AMBIENTALE ED ECOLOGICO		58
Art. 51	Rete ecologica e mitigazioni	58
Art. 52	Invarianza idraulica	59
CAPO VI – NORME FINALI		60
Art. 53	Deroghe.....	60
TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE		61
CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE.....		61
Art. 54	Natura e contenuti del Piano delle Regole	61
Art. 55	Obiettivi, indirizzi e prescrizioni	61
Art. 56	Efficacia e ambito di applicazione delle norme.....	62
Art. 57	Rapporti tra norme scritte ed elaborati grafici.....	62
Art. 58	Rinvio alla normativa vigente	62
CAPO II – NORME DI CARATTERE GENERALE.....		63
Art. 59	Ambito di applicazione del Piano delle Regole.....	63

Art. 60	Stato legittimo degli immobili.....	64
Art. 61	Modalità di attuazione degli interventi edilizi e urbanistici.....	65
Art. 62	Categorie di intervento edilizio	67
Art. 63	Destinazioni d'uso e categorie funzionali	70
Art. 64	Definizioni tecniche uniformi e rinvio al Regolamento Edilizio	72
Art. 65	Parametri urbanistici ed edilizi – criteri generali e applicativi	73
Art. 66	Distanze, allineamenti e rapporti tra fabbricati.....	76
Art. 67	Interventi pertinenziali e manufatti accessori.....	79
Art. 68	Nuclei di Antica Formazione, tessuti storici e tutele generali	81
TITOLO V – DISCIPLINA DEL TERRITORIO CONSOLIDATO		83
CAPO I – DISCIPLINA DEI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI.....		83
Art. 69	Ambiti del tessuto urbano consolidato – disposizioni generali	83
Art. 70	Tessuti residenziali consolidati.....	85
Art. 71	Tessuti a funzione mista	88
Art. 72	Tessuti produttivi e artigianali.....	90
TITOLO VI – DISCIPLINA DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO		94
CAPO I – AMBITI AGRICOLI E TESSUTI RURALI.....		94
Art. 73	Ambiti agricoli e tessuti rurali	94
TITOLO VII – DISPOSIZIONI DI TUTELA, VINCOLI E COMPATIBILITÀ.....		98
CAPO I – TUTELA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE E RETE ECOLOGICA.....		98
Art. 74	Rete ecologica comunale e misure di salvaguardia.....	98
Art. 75	Tutela del paesaggio e criteri di inserimento paesaggistico.....	100
Art. 76	Ambiti ed elementi di valore naturalistico – mitigazione e compensazione.....	101
CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO		104
Art. 77	Fasce di rispetto stradali, infrastrutturali e ambiti agricoli strategici	104
Art. 78	Fasce di rispetto cimiteriali.....	106
Art. 79	Fasce di rispetto elettrodotti, metanodotti e reti tecnologiche	108

Art. 80	Reticolo idrico, fasce di rispetto e compatibilità degli interventi	110
TITOLO VIII – DISCIPLINA GEOLOGICA, IDRAULICA E DI FATTIBILITÀ		112
CAPO I – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA		112
Art. 81	Elaborati geologici, idraulici e sismici e loro valore prescrittivo.....	112
Art. 82	Classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica e condizioni di intervento	113
Art. 83	Invarianza idraulica e idrologica – condizioni per l'ammissibilità degli interventi...	116
Art. 84	Aree a rischio idraulico e misure di sicurezza.....	118
TITOLO IX – DOTAZIONI, PARCHEGGI E STANDARD		122
CAPO I – DOTAZIONI TERRITORIALI E PARCHEGGI.....		122
Art. 85	Dotazioni di parcheggi pertinenziali e reperimento delle aree	122
Art. 86	Monetizzazione delle dotazioni, standard urbanistici e raccordo con il Piano dei Servizi	124
Art. 87	Accessi carrabili e pedonali, manovre e sicurezza della viabilità interna	127
TITOLO X – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE		130
CAPO I – NORME FINALI		130
Art. 88	Norme di salvaguardia e criteri di prevalenza.....	130
Art. 89	Piani attuativi vigenti, convenzioni urbanistiche e titoli abilitativi in essere.....	131
Art. 90	Deroghe, disposizioni speciali e rinvio alla normativa statale e regionale.....	132
Art. 91	Entrata in vigore e disposizioni transitorie	133

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Definizione del Piano di Governo del Territorio – Principi e contenuti

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce lo strumento urbanistico generale attraverso il quale sono espresse le scelte strategiche per il governo e la gestione del territorio comunale volte a orientare lo sviluppo sociale ed economico nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali e culturali.
 2. Costituiscono contenuti del PGT:
 - la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche, con particolare riferimento a quelle non rinnovabili;
 - la definizione della condizione di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni del territorio;
 - l'individuazione delle infrastrutture e delle aree per servizi;
 - la classificazione dell'intero territorio comunale in urbanizzato, aree di trasformazione e ambiti agricoli e l'individuazione conseguente di ambiti territoriali, la definizione delle caratteristiche urbanistiche, funzionali, sociali ed economiche;
 - la definizione grafica delle trasformazioni del territorio e le relative modalità di attuazione attraverso norme di attuazione; in ogni caso con disposizioni aventi carattere di prescrizioni, direttive e indirizzi.
 3. Il Piano di Governo del Territorio:
 - è redatto con criteri di compatibilità con la pianificazione regionale e provinciale, con particolare riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
 - si attua disciplinando interventi di trasformazione, costruzione, ricostruzione edilizia e vincoli del paesaggio a carattere strategico, nonché operativo;
 - è il risultato dell'interazione dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica, in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
 - classifica e regola, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni d'uso dei
-

suoli e degli edifici, le modalità di intervento dei suoli edificati non soggetti a pianificazione attuativa, delle aree e degli edifici rurali;

- classifica e regola, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni delle aree per pubblica utilità per programmare gli interventi volti al reperimento dei necessari spazi per la collettività.

Art. 2 Rapporti tra il PGT e il PTCP

1. Il DdP rappresenta lo strumento del PGT mediante il quale sono definiti i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.
2. Il PGT pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.
3. Il PGT assume i contenuti prescrittivi, orientativi e di indirizzo della pianificazione sovraordinata e del quadro dispositivo in essere.
4. Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cremona (PTCP).

Art. 3 Rapporti tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

1. Il PGT prende in considerazione e definisce l'assetto dell'intero territorio comunale.
 2. Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.
 3. Il Documento di Piano è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi fondanti e da valorizzare.
 4. Il Documento di Piano costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali o di settore. Gli indirizzi e le
-

strategie contenuti nel DdP sono rivolti all'intero territorio comunale.

5. Gli aspetti dispositivi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole.
6. La costruzione della qualità urbana e il corretto rapporto tra gli insediamenti ed il sistema dei servizi, delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di quelle di interesse generale, viene affidata al Piano dei Servizi.
7. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi posseggono autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, ma devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie.
8. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi definiscono le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano.
9. Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici, qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano.
10. Il Quadro Conoscitivo, elemento costitutivo del PGT, è il riferimento per tutte le scelte sviluppate e le azioni individuate dal Piano.

Art. 4 Definizione dell'efficacia del PGT

1. Le disposizioni del PGT sono articolate in diversi livelli di cogenza: prescrizioni e direttive.
2. Le prescrizioni rappresentano le scelte definite dal PGT in quanto di natura prioritaria ed irrinunciabile. Le prescrizioni sono norme vincolanti.
3. Le direttive indicano le azioni che gli strumenti e gli interventi attuativi devono mettere in atto, con integrazioni, approfondimenti e analisi di dettaglio per perseguire gli obiettivi del PGT. L'obiettivo generale della direttiva è sempre vincolante.

Art. 5 Criteri di prevalenza – Difformità, contrasti, deroghe

1. In caso di difformità ed incompatibilità le disposizioni di norme statali e regionali sono prevalenti su quanto contenuto nelle norme del PGT; le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati costituenti il PGT sono da
-

intendere modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali in contrasto e prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle sopravvenute norme statali e regionali.

2. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali.
3. In caso di contrasto e/o difformità tra le previsioni del PGT a differente livello di cogenza sono da intendere prevalenti quelle con maggiore livello di cogenza; ciò a dire le prescrizioni sulle direttive all'interno di qualunque dei documenti costituenti il PGT.

Art. 6 Elaborati costitutivi del Piano di Governo del Territorio

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

CAPO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 7 Modalità di attuazione del PGT

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.
2. Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 5 del DPR 447/1998 sono attuate unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.
3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi ai contenuti del DdP, PdS e PdR.

4. Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli:

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

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

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

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

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

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

Necessitano di preventiva variante ai piani attuativi le seguenti fattispecie:

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

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

Le procedure e la documentazione a corredo dei piani attuativi sono indicate nella normativa vigente.

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

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

5. Interventi diretti

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

Nel caso di area soggetta a piano attuativo, il rilascio dei permessi di costruire o dei titoli abilitativi è subordinato all'approvazione definitiva del piano stesso.

Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dalla normativa vigente.

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

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio per tutti gli interventi sugli

edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, così come previsti dalla normativa vigente.

6. Progetti di opere pubbliche

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

I progetti di opere pubbliche:

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

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

Art. 8 Principi e disposizioni per la qualificazione ambientale degli interventi

1. Il PGT individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:
 - migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
 - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
 - diminuire le emissioni inquinanti;
 - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
 - introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
 - concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
 - incentivare le iniziative virtuose.
 2. Qualificazione energetico ambientale. Al fine di procedere alla qualificazione energetico-ambientale delle nuove volumetrie realizzabili all'interno dei piani attuativi, si statuisce che, per i piani attuativi a destinazione prevalentemente
-

residenziale:

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

Art. 9 Indirizzi ed elementi progettuali per le trasformazioni edilizie e insediative

1. Il contenuto progettuale dei piani attuativi deve assumere in modo chiaro e trasparente gli obiettivi e le strategie indicate nel DdP, sia nella loro argomentazione programmatica, sia nella loro articolazione progettuale, la quale riguarda i caratteri fisici e prestazionali dei manufatti e delle opere previsti.
2. Gli indirizzi e gli elementi progettuali sono funzionali a orientare i contenuti progettuali dei piani attuativi e costituiscono fattori di valutazione della coerenza tra quanto espresso dal DdP e il piano attuativo stesso durante la sua istruttoria.
3. Il mancato recepimento degli elementi progettuali, se non giustificato da particolari impedimenti tecnici e/o economici, implica la necessità di una variante al DdP.

Art. 10 Indirizzi progettuali

1. Gli indirizzi progettuali sono formulati in modo da intercettare la generalità dei temi e delle opportunità che il progetto dei piani attuativi deve affrontare. Questo perché la capacità di misurarsi con il contesto di intervento è un aspetto determinante nel qualificare i progetti dei piani attuativi. In questa direzione, gli indirizzi progettuali sono stati riferiti agli aspetti morfo-tipologici, visivi e ambientali.
 2. Gli indirizzi progettuali sono pertinenti e perseguibili in modo differente in funzione dello specifico contesto in cui il singolo piano attuativo interviene: in questo senso le scelte progettuali strutturali devono scaturire ed essere argomentate attraverso una ponderazione della rilevanza e della pertinenza dei diversi indirizzi indicati.
 3. Gli indirizzi progettuali si pongono come riferimento:
 - per i soggetti proponenti, che nella fase di elaborazione del piano attuativo hanno chiaramente indicati gli indirizzi progettuali con cui
-

misurarsi, al fine di proporre un intervento in grado di migliorare la qualità insediativa dell'area di intervento e del suo contesto;

- per l'Amministrazione Comunale, che durante le fasi di elaborazione e di valutazione dei piani attuativi ha modo di compiere le opportune considerazioni per orientare il processo di concertazione delle scelte progettuali.

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

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

- Utilizzare piantumazioni come disegno del “bordo vivo” dell’insediamento
 - Contenere le aree a parcheggio privato in superficie
5. Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione visiva sono:
- Rispettare i “coni” visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto con particolare attenzione alle emergenze architettoniche e paesaggistiche (es. cura degli affacci sugli spazi pubblici)
 - Ricercare una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze significative, evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti
 - Connotare gli spazi di accesso all’insediamento
 - Armonizzare il rapporto di scala con l’intorno di stretta prossimità (es. rapporti “pieni/vuoti” con il tessuto edilizio esistente e lo spazio aperto circostante)
 - Utilizzare elementi visivamente permeabili nel delimitare le proprietà al fine di contenere l’effetto di frammentazione
6. Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione ambientale sono:
- Privilegiare l’uso di fonti energetiche rinnovabili per il fabbisogno energetico dell’intervento (impianti solari termici e fotovoltaici, biomasse, sistemi solari passivi, ...)
 - Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni degli involucri edilizi (orientamento, protezione dal sole, isolamento termico, utilizzo di materiali ecosostenibili, tetti verdi, isolamento acustico, ventilazione e climatizzazione naturale)
 - Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni energetiche dei sistemi di climatizzazione (caldaie centralizzate ad alto rendimento, impianti elettrici ad alta efficienza, sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, regolazione differenziata della temperatura, ...)
 - Utilizzare tecniche impiantistiche orientate alla sostenibilità ambientale (contabilizzazione individuale dell’acqua potabile, meccanismi di riduzione dei consumi, recupero acque piovane, rete idrica duale, ...)
 - Utilizzare superfici permeabili (tipo prato armato) per le aree a parcheggio
-

- Salvaguardare e potenziare le connessioni ecologiche, mantenendo e rafforzando le presenze vegetali e valorizzando i percorsi di connessione con le aree extra-urbane di interesse naturalistico
- Favorire una buona qualità del microclima urbano anche con l'ausilio di essenze vegetali
- Prevedere un sistema di illuminazione degli spazi esterni orientato al contenimento energetico e dell'inquinamento luminoso, con controllo del grado di illuminamento notturno

Art. 11 Elementi progettuali

1. Gli elementi progettuali sono di seguito esposti rispetto alla loro funzionalità e al criterio prestazionale.
 2. **Murazioni verdi.** Le murazioni verdi hanno la funzione di mitigare dai punti di vista visivo e/o acustico e/o dell'inquinamento atmosferico le relazioni che possono verificarsi tra attività e funzioni poco compatibili, vedi ad esempio il rapporto tra aree industriali e aree residenziali piuttosto che tra aree edificate e aree di pregio paesistico-ambientale. Le murazioni verdi potranno assumere caratteri progettuali differenti ma dovranno comunque garantire le prestazioni mitigative minime per gli aspetti visivi e/o acustici e/o di inquinamento atmosferico individuati, che vengono ottenuti attraverso una fascia alberata di profondità minima di 12 mt con densità e sesto di impianto. La profondità della murazione verde dovrà essere ampliata, rispetto al minimo sopra indicato, in ragione degli specifici impatti e delle specifiche sensibilità dei contesti con i quali si relazionano.
Le murazioni verdi vanno realizzate all'interno dei lotti edificabili e quindi la loro superficie non è computabile come area a standard, a meno che esse, al di fuori dei lotti edificati, non siano organicamente connesse alle aree verdi pubbliche o alla rete ecologica.
 3. **Quinte vegetali.** Tutti i piani attuativi delle aree di espansione, laddove non debbano prevedere la realizzazione di una murazione verde, dovranno dare specifiche indicazioni per la costituzione di una quinta vegetale alberata, di almeno 3,00 mt di profondità, da costituire lungo la parte dei loro perimetri posta in
-

adiacenza ad ambiti non edificati e a strade prospicienti ambiti non edificati.

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

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

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

Tale rete dovrà essere realizzata come opera di urbanizzazione primaria.

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

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

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

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

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

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

7. **Parcheggi di uso pubblico.** I parcheggi di uso pubblico devono essere previsti in spazi appositi al di fuori delle sezioni tipo delle strade. Le tipologie preferibili sono quelle "a pettine" o "a lisca di pesce", se queste tipologie sono di difficile
-

realizzazione sono ammissibili i parcheggi disposti “a cassetta” lungo il margine stradale.

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

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

Art. 12 Cautele sul margine urbano

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

Art. 13 Interventi in ambiti intercettati dalla progettualità della trama progettuale del ddp

1. Nella Relazione generale conoscitiva e di indirizzo del Documento di Piano, sono riportate le indicazioni, gli indirizzi e le norme riportate nel capitolo “azioni di piano e ambiti di trasformazione” integrative a quelle riferite nel presente articolato normativo al fine di percorrere gli obiettivi di tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche, delle aree agricole e delle risorse storico, culturali e etnoantropologiche, utili per orientare la progettualità del programma delle opere pubbliche e degli ambiti di trasformazione insediativa.

CAPO II – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

Art. 14 Valenza paesistica

1. Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.
2. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.
3. Il PGT, in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:
 - identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
 - definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione.

Art. 15 Unità di paesaggio e classi di sensibilità paesaggistica

1. Il PGT definisce le unità di paesaggio e le classi di sensibilità paesistica coerentemente con i disposti normativi di livello superiore.
2. Nello specifico le classi di sensibilità paesistica riscontrate all'interno del territorio comunale sono:
 - Molto elevata;
 - Elevata;
 - Media;
 - Bassa;
 - Molto bassa.

Art. 16 Disciplina paesistica

1. Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e dalla DGR IX/2727 del 22.12.2011 Appendice B, ad eccezione di:
 - opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
 - attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione (ad eccezione degli ambiti soggetti a vincolo come da norme, regolamenti, decreti, etc.);
 - realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
 - la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
 - gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dalla normativa vigente;
 - le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali e i punti panoramici indicati nell'elaborato – sensibilità paesaggistiche.

2. Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045e dalla DGR IX/2727 del 22.12.2011 Appendice B in merito a:
 - contenuti della Relazione Paesistica;
 - modalità di definizione del contesto di inserimento del progetto
 - criteri per la determinazione del grado di sensibilità e di incidenza paesistica del progetto;
 - criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto.
 - procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 17 Definizioni e parametri urbanistici

1. Elenco delle definizioni e dei parametri urbanistici:

St (Superficie territoriale)	È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale é comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree destinate ad interventi di compensazione e mitigazione e per le dotazioni territoriali.
Sf (Superficie fondiaria)	È la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito.
SA (Superficie Accessoria)	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none">• i portici e le gallerie pedonali;• i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze,• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore m 1,50 m sono escluse dal computo della superficie accessorie, utile e lorda;• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra prive dei requisiti di agibilità e i relativi corridoi di servizio;• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare o che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

	<ul style="list-style-type: none"> • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi, Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.
SU (Superficie Utile)	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
SC (Superficie Complessiva)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA)
SCV (superficie di concentrazione volumetrica)	È la superficie all'interno della quale sono da collocare le capacità edificatorie previste per gli Ambiti di trasformazione insediativa (ATI).
SL (Superficie Lorda)	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.
Snr (Superficie non residenziale)	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: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, locali per impianti tecnologici,

	androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.
SCOP (Superficie coperta)	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
Zero urbanistico	È la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme. Lo Zero urbanistico è la quota del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale. In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.
CU (Carico Urbanistico)	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
DT (Dotazioni Territoriali)	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano
Locali interrati e seminterrati	Sono considerati: <ul style="list-style-type: none"> • locali interrati quelli che hanno l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore a 0,50 m oppure uguale allo Zero urbanistico; • locali seminterrati quelli che hanno l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota compresa tra 0,50 m e 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico.
Locali sottotetto	I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.

H (Altezza massima del fabbricato)	<p>L'Altezza massima del fabbricato si misura:</p> <ul style="list-style-type: none">• per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.• Per gli insediamenti produttivi e per le strutture agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più ALTA.• Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera l'altezza media misurata dallo Zero urbanistico fino all'intradosso della struttura portante del tetto e non considerando ogni tipo di controsoffittatura anche strutturale.• Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
Volume (Volume urbanistico)	<p>La volumetria urbanistica si calcola:</p> <ul style="list-style-type: none">• per gli edifici residenziali e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza moltiplicando la SL per l'altezza virtuale interpiano pari a 3,20 m indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale; per altezze interpiano uguali o superiori a 4,50 m il Volume è pari a quello reale.• Per gli insediamenti produttivi e per le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza moltiplicando la SL per il minor valore tra H (altezza massima del fabbricato) e

	<p>4,50 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per "Volume esistente", nel caso di edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, negli ambiti residenziali di riqualificazione, negli edifici di matrice rurale e nei nuclei rurali, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura. • In applicazione dell'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. la definizione di cui al comma precedente si estende anche alla "volumetria preesistente" negli Ambiti agricoli nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dalla normativa vigente.
Volumi tecnici	<p>I volumi tecnici sono quei volumi edilizi destinati agli impianti e/o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi.</p> <p>Sono da considerare volumi tecnici anche le strutture, le attrezzature, gli impianti e in generale tutti i manufatti finalizzati alla sostenibilità ambientale degli interventi; essi devono essere realizzati conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente.</p>
It = Volume/St (Indice di fabbricabilità territoriale)	Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St.
If = Volume/Sf (Indice di fabbricabilità fondiaria)	Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di Sf.
Ut = SL/St (Indice di utilizzazione territoriale)	Definisce la massima SL realizzabile per metro quadrato di St.
Uf = SL/Sf (Indice di utilizzazione fondiaria)	Definisce la massima SL realizzabile per metro quadrato di Sf.
Rc = Sc/Sf (Rapporto di	È il rapporto fra la Sc e la Sf.

copertura)	
Sd (Superficie drenante)	<p>È la superficie scoperta e drenante di cui al Regolamento Locale di Igiene.</p> <p>La verifica degli indici riportati nel suddetto regolamento deve essere effettuata in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione edilizia e in tutti gli interventi che incidono sull'area di pertinenza.</p> <p>La Sd deve essere piantumata con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq.</p>

Art. 18 Distanze

1. Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo radiale e perpendicolare. Non vengono calcolati ai fini delle distanze:
 - gli aggetti con sporgenza inferiore a 1,50 m;
 - gli elementi ornamentali;
 - le scale con larghezza inferiore a 1,50 m;
2. Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,50 m, tali elementi concorreranno interamente alla formazione della distanza.
3. Definizioni delle distanze:

Ds (Distanza dalle strade)	<p>Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.</p> <p>All'interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.</p> <p>Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.</p>
-----------------------------------	---

	<p>La Distanza minima dal confine stradale deve rispettare le seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none">• 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m• 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m• 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m• fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.• Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.• Non sono ammesse costruzioni a confine fatto salvo:• allineamenti in atto, chiaramente definiti, anche costituiti da edifici in serie non continua;• necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;• specifica norma d'ambito contenuta nel presente PdR;• allineamenti espressamente previsti dal PGT.• Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.• Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente.
De (Distanza tra edifici)	<p>È la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.</p> <p>La distanza minima ammessa tra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m.</p> <p>Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:</p>

	<ul style="list-style-type: none">• qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;• qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;• per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planivolumetrica definita dal PGT;• per gli edifici ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.• Le autorimesse con altezza massima non superiore a m 3 possono essere realizzate ad una distanza minima di m 5 da altre pareti finestrate.
Dc (Distanza dai confini di proprietà)	<p>È la distanza tra l'edificio ed il confine della proprietà.</p> <p>La distanza minima ammessa è di 5,00 m, per distanze intermedie si rimanda alle disposizioni del Codice Civile in materia.</p> <p>Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.</p> <p>È consentita l'edificazione in aderenza o a confine in caso di unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti o previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito.</p> <p>Le piscine fuori terra, interrate o parzialmente interrate di tipo permanente e non stagionale, dovranno mantenere una distanza minima di 2 mt dai confini di proprietà e dalle strade.</p> <p>Negli ambiti residenziali di cui all'art. 70 sono ammesse, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none">• particolare conformazione del lotto tale da risultare limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle

	<p>distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari;</p> <ul style="list-style-type: none">• sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari.• È ammessa la costruzione a confine con apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari, con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3,00 m rispetto allo Zero urbanistico e, comunque, con altezza media max di 2,40 m, di:<ul style="list-style-type: none">• autorimesse;• locali accessori o volumi tecnici, solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 70. Per le autorimesse interne al Nucleo di Antica Formazione si applicano le norme di cui all'art. 72.
Da (Distanza dal confine d'ambito)	<p>È la distanza tra l'edificio ed il confine dell'ambito urbanistico adiacente, se diverso. La distanza minima ammessa è di 5,00 m. Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.</p> <p>La presente norma non si applica nelle aree interne al Nucleo di Antica Formazione.</p> <p>Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente</p>

	<p>trascritta nei Registri Immobiliari a cure e spese dei medesimi proprietari.</p> <p>È ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3 m rispetto allo Zero urbanistico di:</p> <ul style="list-style-type: none">• autorimesse;• locali accessori o volumi tecnici solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 70.
--	---

TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DDP)

CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 19 Natura e contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DdP) del Piano di Governo del Territorio del Comune di Trigolo è redatto ai sensi dell'articolo 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, e costituisce lo strumento di indirizzo strategico del PGT.
2. Il Documento di Piano definisce il quadro strategico di riferimento per lo sviluppo territoriale del Comune, individuando gli obiettivi generali e specifici di assetto, tutela e trasformazione del territorio comunale, con particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo, alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla qualificazione del sistema insediativo e alla tutela del territorio agricolo e ambientale.
3. Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione di rilevanza strategica e stabilisce i criteri generali per la loro attuazione, nonché gli indirizzi per il coordinamento con il Piano delle Regole e con il Piano dei Servizi.
4. Il Documento di Piano non ha carattere conformativo della proprietà e non attribuisce diritti edificatori direttamente esercitabili, i quali sono definiti esclusivamente dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi e dagli strumenti urbanistici attuativi o dai titoli abilitativi convenzionati previsti dalla normativa vigente

Art. 20 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni e indirizzi

1. Ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le previsioni contenute nel Documento di Piano assumono natura differenziata in relazione ai loro contenuti e possono avere valore prescrittivo ovvero valore di indirizzo, secondo quanto espressamente indicato dalle presenti norme.
2. Hanno valore prescrittivo l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione e le disposizioni contenute nelle relative schede normative, limitatamente agli elementi

espressamente dichiarati vincolanti, nonché le ulteriori previsioni del Documento di Piano che le presenti norme qualificano espressamente come tali.

3. Tutte le altre disposizioni del Documento di Piano sono da intendersi come indirizzi finalizzati ad orientare l'azione dell'Amministrazione Comunale, la redazione e l'aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nonché la valutazione degli interventi di trasformazione del territorio.
4. Le previsioni del Documento di Piano producono effetti ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia esclusivamente attraverso l'approvazione del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e degli strumenti urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionati, ove previsti. In assenza di tali strumenti, le indicazioni del Documento di Piano non sono direttamente attuabili.

Art. 21 Monitoraggio dell'attuazione del Documento di Piano

1. Il monitoraggio dell'attuazione del Documento di Piano è effettuato in coerenza con quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché con le disposizioni contenute nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di Sintesi della Valutazione Ambientale Strategica.
2. L'attività di monitoraggio è finalizzata alla verifica degli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni di piano, con particolare riferimento al consumo di suolo, allo stato di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e agli effetti ambientali, insediativi e infrastrutturali generati dalle trasformazioni ammesse.
3. I risultati del monitoraggio costituiscono elemento di supporto per le valutazioni dell'Amministrazione Comunale in merito all'efficacia delle scelte di piano e all'eventuale necessità di aggiornamento o revisione del Documento di Piano.

Art. 22 Invarianza idraulica e gestione delle acque meteoriche

1. Le previsioni del Documento di Piano e gli interventi attuativi che ne derivano devono essere coerenti con i principi di invarianza idraulica e idrologica, nel rispetto della normativa regionale, statale e sovraordinata vigente, nonché degli strumenti di pianificazione di bacino e di gestione del rischio idraulico.
 2. In sede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli interventi edilizi che
-

comportano trasformazioni significative del suolo, dovrà essere dimostrato che le opere previste non determinino un incremento delle portate di deflusso superficiale rispetto allo stato di fatto.

3. Le modalità tecniche per il rispetto dei principi di invarianza idraulica, comprese le soluzioni per la gestione e la laminazione delle acque meteoriche, sono disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale, dagli elaborati di settore comunali e dalla normativa vigente.
4. Gli approfondimenti tecnici eventualmente richiesti costituiscono condizione per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e urbanistici.

CAPO II – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Art. 23 Perequazione, compensazione e incentivazione

1. Il Documento di Piano assume i principi della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione urbanistica quali strumenti finalizzati a garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori, degli oneri e dei benefici derivanti dalle trasformazioni urbanistiche, in attuazione di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
 2. L'applicazione dei meccanismi perequativi è limitata agli Ambiti di Trasformazione residenziali (ATr) e agli Ambiti di Trasformazione produttivi (ATp), nonché agli interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, dal Piano delle Regole e dalle specifiche schede normative di ambito.
 3. L'attuazione degli ATr e degli ATp deve avvenire mediante meccanismi perequativi tali da rendere indifferenti, rispetto alla specifica localizzazione delle superfici edificabili, le singole proprietà ricomprese nel perimetro dell'ambito. Le potenzialità insediative complessive dell'ambito sono pertanto attribuite in quota proporzionale alle superfici delle proprietà interessate, salvo diversa disciplina espressamente contenuta nelle schede normative.
 4. La superficie destinata alla concentrazione edificatoria o alla localizzazione prevalente dei diritti edificatori non costituisce di per sé attribuzione conformativa esclusiva, né determina una diversa ripartizione delle potenzialità insediative tra i proprietari interessati, che restano distribuite secondo criteri perequativi.
 5. La compensazione urbanistica può essere attivata nei casi in cui aree private siano destinate alla realizzazione di servizi, attrezzature pubbliche o interventi di interesse pubblico o generale, anche di carattere ecologico-ambientale. In tali casi la compensazione può avvenire mediante attribuzione di diritti edificatori, trasferimento di capacità edificatoria, cessione compensativa o altre modalità consentite dalla normativa vigente e disciplinate negli atti convenzionali.
-

6. Ai fini dell'attuazione delle politiche dei servizi e della rete ecologica, il Comune può attivare, anche mediante accordi con altri enti o mediante specifiche convenzioni, strumenti di gestione quali il conto servizi e il conto ecologico, finalizzati rispettivamente al reperimento di risorse per le dotazioni territoriali e alla realizzazione di interventi di riequilibrio e potenziamento ambientale.
7. Ove previsto da accordi istituzionali o da atti di programmazione sovracomunale, il Comune può altresì recepire criteri di omogeneizzazione degli oneri di urbanizzazione e forme di coordinamento fiscale o compensativo relative agli ambiti di rilevanza intercomunale.
8. Le forme di incentivazione urbanistica sono ammesse esclusivamente nei casi e con le modalità consentite dalla normativa vigente e dalla disciplina di piano, con particolare riferimento agli interventi di rigenerazione urbana, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche e incremento della qualità paesaggistica degli interventi.
9. I diritti edificatori generati ai sensi del presente articolo sono annotati nel registro di cui al successivo art. 25, secondo le modalità stabilite dal Comune.

Art. 24 Condizioni per l'attuazione degli ATr e degli ATp

1. Costituisce condizione necessaria per l'avvio dell'attuazione degli ATr e degli ATp la preventiva verifica della sostenibilità urbanistica, infrastrutturale, ambientale ed economica dell'intervento, con particolare riferimento alla disponibilità o programmabilità delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni territoriali e delle misure di mitigazione e compensazione.
 2. Qualora l'ambito presenti profili di rilevanza sovracomunale o richieda forme coordinate di attuazione con altri enti, il Comune può subordinare l'attuazione alla preventiva stipula di accordi istituzionali o convenzioni finalizzati a disciplinare oneri, opere, modalità gestionali, eventuali forme di coordinamento fiscale e strumenti di compensazione ecologica o di servizio.
 3. Ove il Comune abbia attivato strumenti quali il conto servizi, il conto ecologico o altri meccanismi di coordinamento e compensazione, l'attuazione degli ATr e degli ATp deve risultare coerente con tali strumenti e con gli eventuali criteri approvati
-

dall'Amministrazione.

4. L'attuazione è altresì subordinata alla verifica di compatibilità con la disciplina geologica, idraulica, paesaggistica, ambientale, viabilistica e dei servizi, nonché alla dimostrazione della capacità dell'intervento di concorrere in modo proporzionato alla realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

Art. 25 Registro dei diritti edificatori

5. Ai sensi dell'articolo 11, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Comune di Trigolo può istituire il Registro dei diritti edificatori, quale strumento amministrativo finalizzato alla tracciabilità, alla trasparenza e alla corretta gestione dei diritti edificatori attribuiti o trasferiti nell'ambito dell'attuazione del PGT.
6. L'istituzione, le modalità di gestione e di aggiornamento del Registro dei diritti edificatori sono demandate a specifico atto dell'Amministrazione Comunale, da adottarsi successivamente all'approvazione del PGT, nel rispetto della normativa vigente.
7. In assenza del Registro dei diritti edificatori, i diritti eventualmente attribuiti o trasferiti sono comunque disciplinati e resi efficaci attraverso gli atti convenzionali e i titoli edilizi previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia.

CAPO III – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

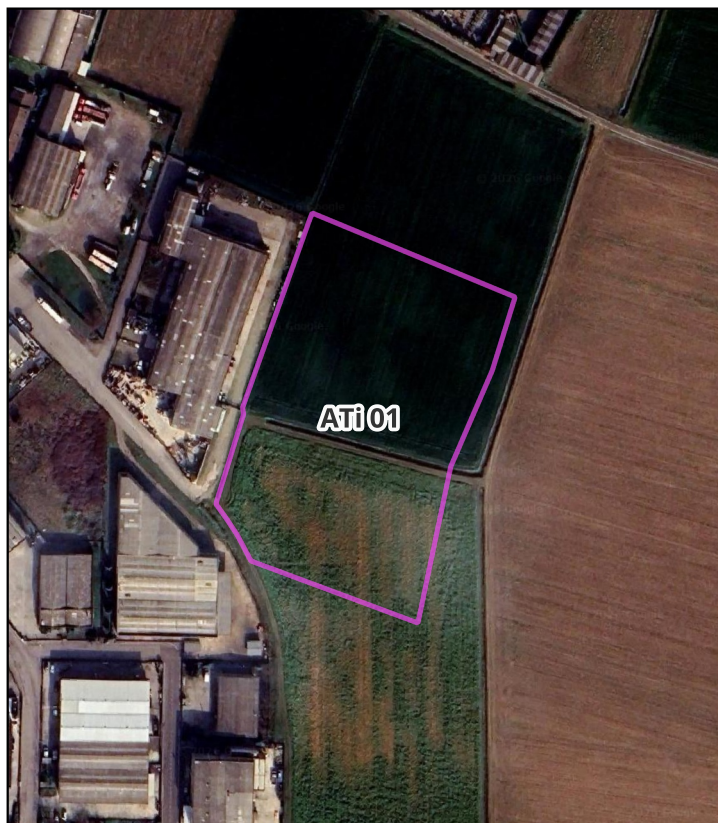
Art. 26 Ambiti di Trasformazione residenziali (ATr) e produttivi (ATp): individuazione e finalità

1. Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione residenziali (ATr) e gli Ambiti di Trasformazione produttivi (ATp) quali parti del territorio comunale destinate a processi di trasformazione urbanistica di rilevanza strategica, finalizzati all'attuazione degli obiettivi del piano, alla qualificazione dell'assetto urbano e territoriale e al miglioramento complessivo delle condizioni insediative, ambientali e paesaggistiche.
2. Gli ATr e gli ATp sono individuati negli elaborati cartografici del Documento di Piano e sono distinti in relazione alla prevalente destinazione funzionale prevista, secondo quanto specificato nelle schede normative di ambito.
3. L'individuazione degli ATr e degli ATp non ha carattere conformativo della proprietà e non attribuisce diritti edificatori direttamente esercitabili, che sono definiti esclusivamente in sede di pianificazione attuativa o di titolo abilitativo convenzionato, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalle schede di ambito.
4. Le trasformazioni ammesse all'interno degli ATr e degli ATp sono finalizzate prioritariamente alla qualificazione dell'assetto urbano, al contenimento del consumo di suolo, al miglioramento della dotazione di servizi e della qualità ambientale e paesaggistica, nonché alla realizzazione delle opere e delle cessioni necessarie per garantire l'interesse pubblico dell'intervento.

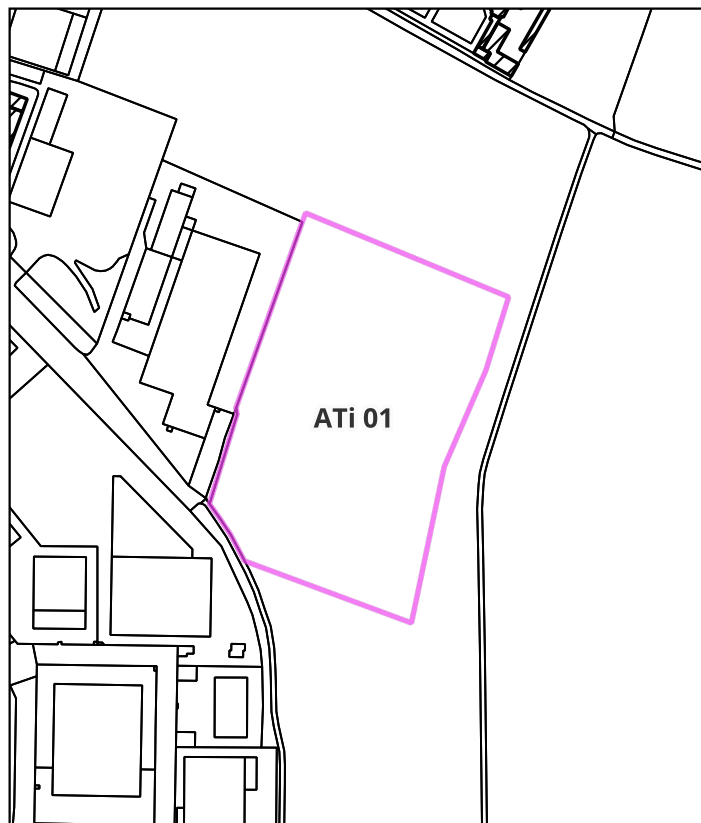
Schede degli Ambiti di Trasformazione

Codice Ambito: ATi 01

Area (mq): 19115



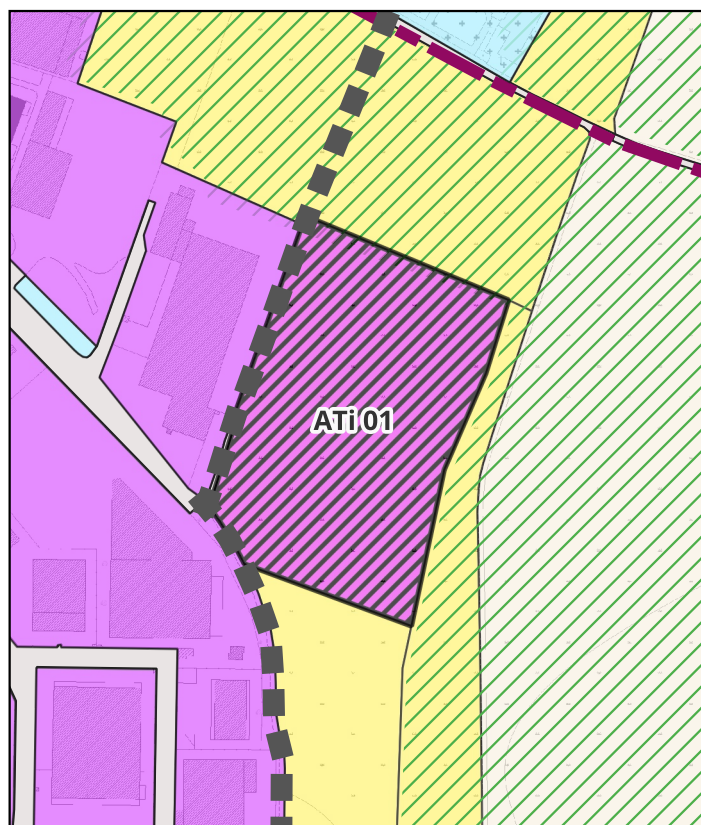
Inquadramento con Ortofoto



Inquadramento con Data Base Topografico



Inquadramento con Catasto

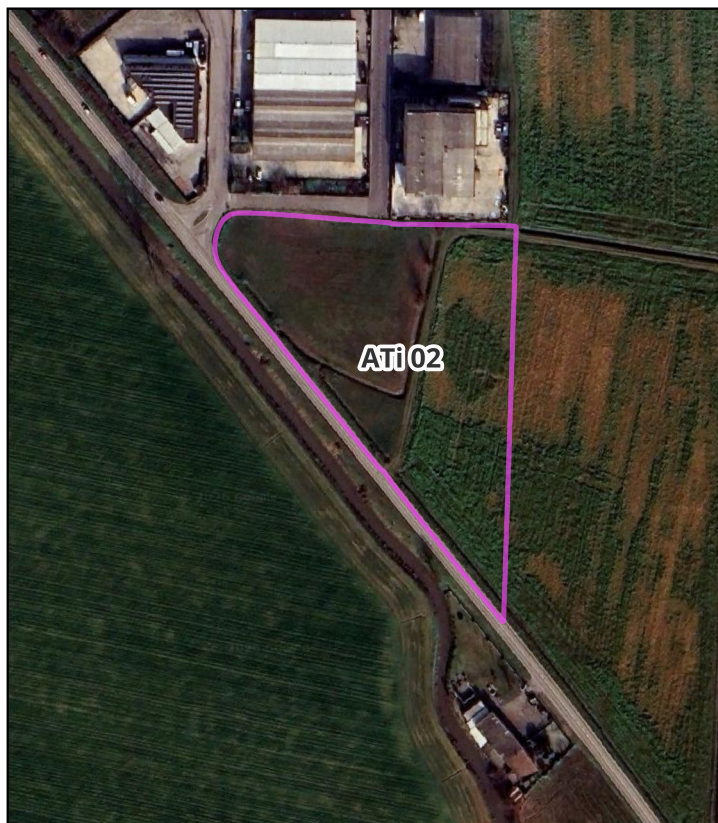


Inquadramento Variante al PGT vigente

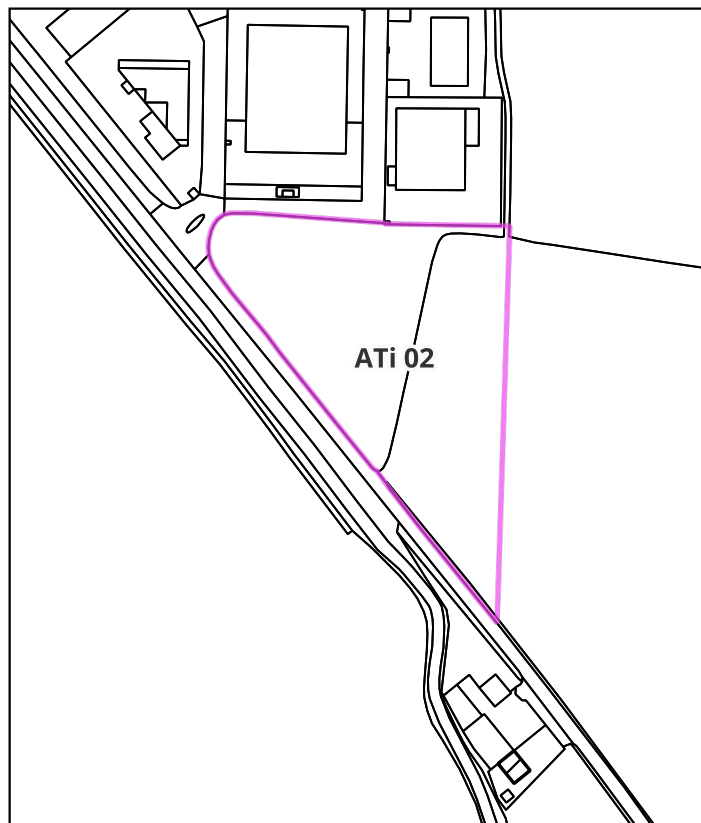
Schede degli Ambiti di Trasformazione

Codice Ambito: ATi 02

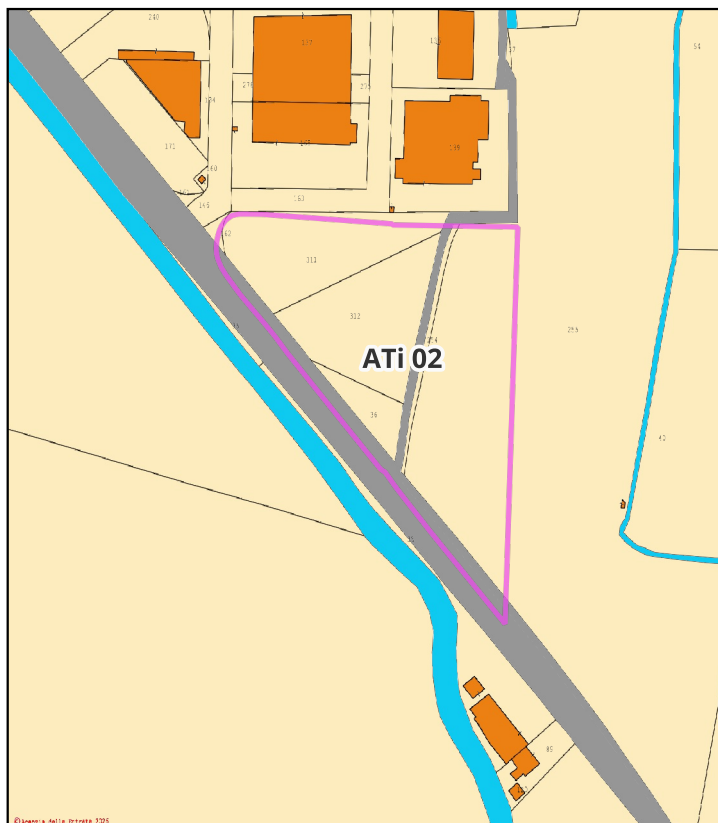
Area (mq): 13095



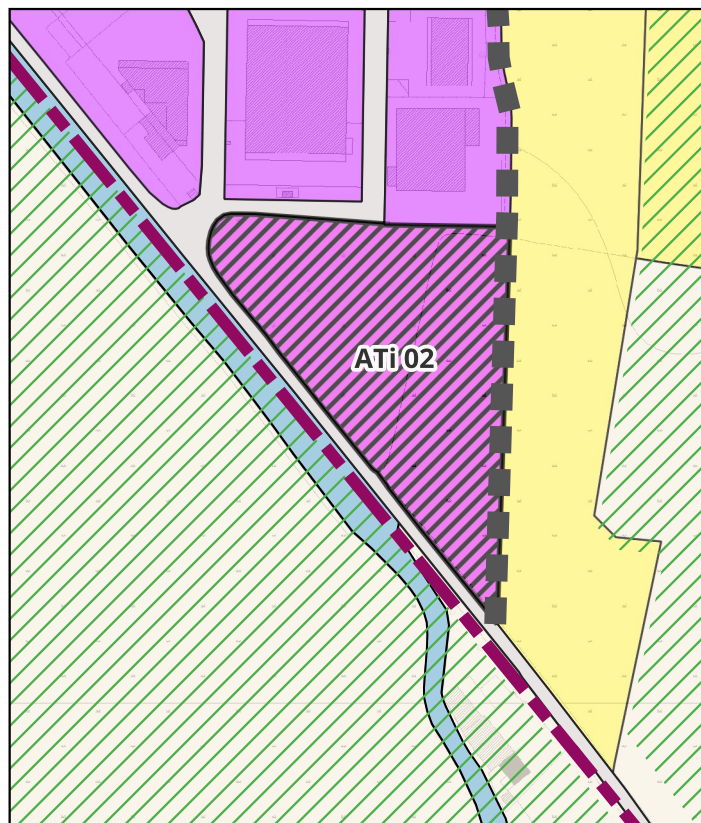
Inquadramento con Ortofoto



Inquadramento con Data Base Topografico



Inquadramento con Catasto



Inquadramento Variante al PGT vigente

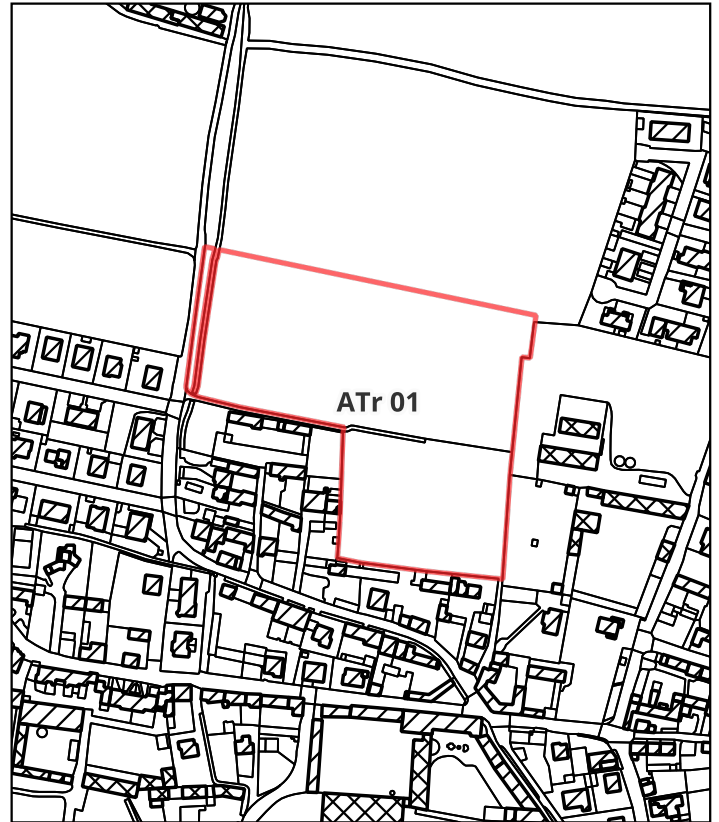
Schede degli Ambiti di Trasformazione

Codice Ambito: ATr 01

Area (mq): 28486



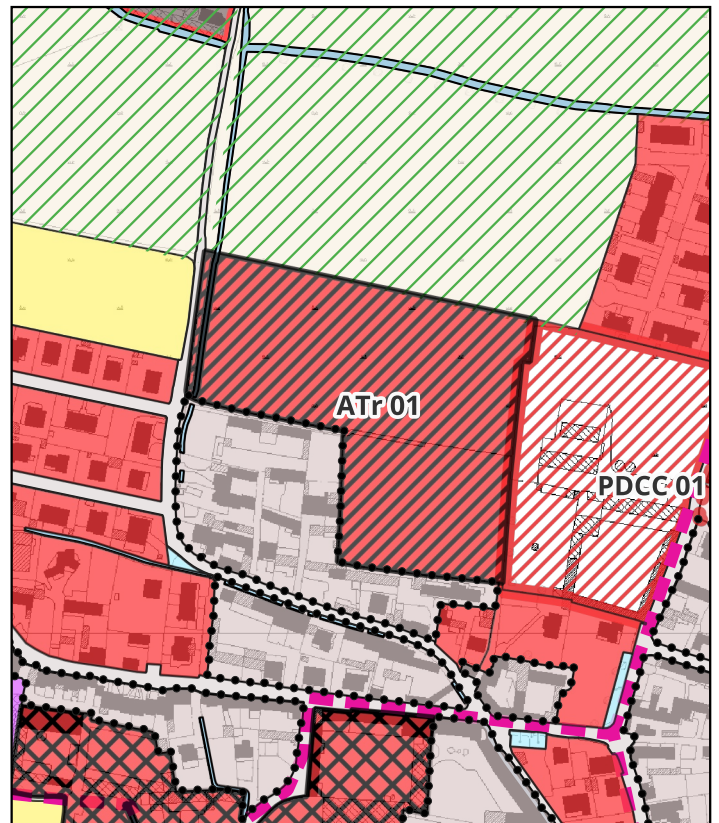
Inquadramento con Ortofoto



Inquadramento con Data Base Topografico



Inquadramento con Catasto



Inquadramento Variante al PGT vigente

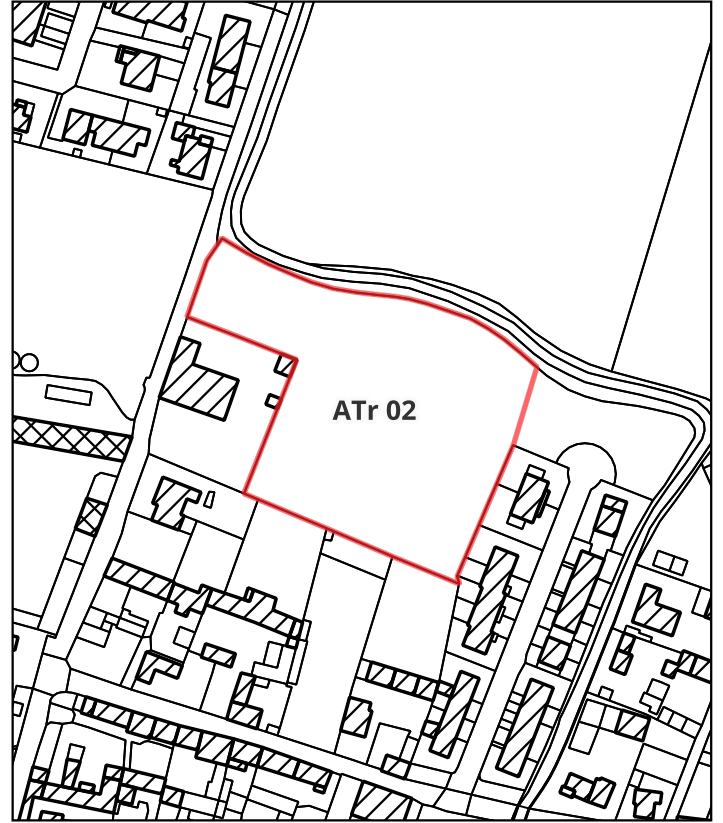
Schede degli Ambiti di Trasformazione

Codice Ambito: ATr 02

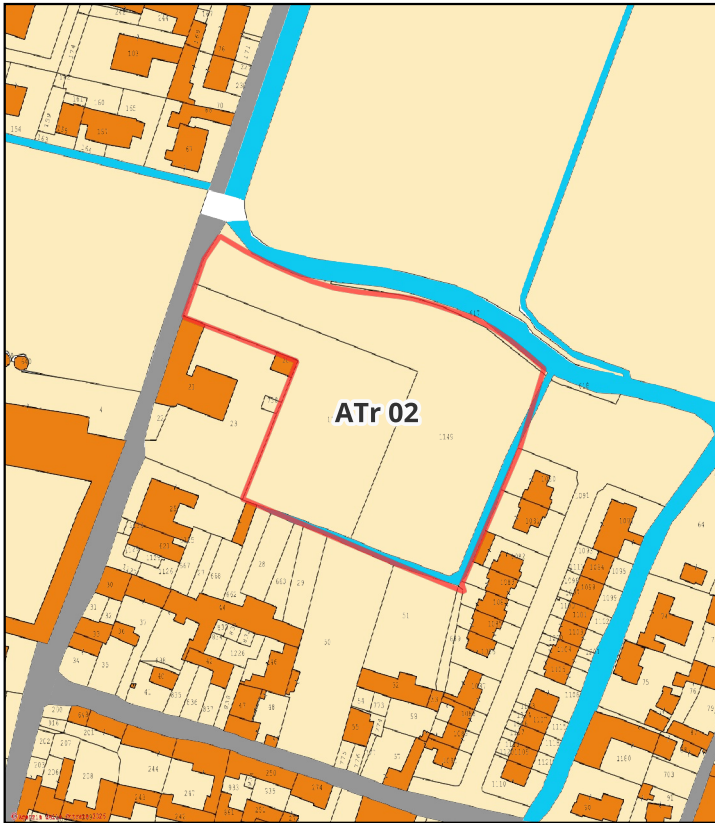
Area (mq): 8654



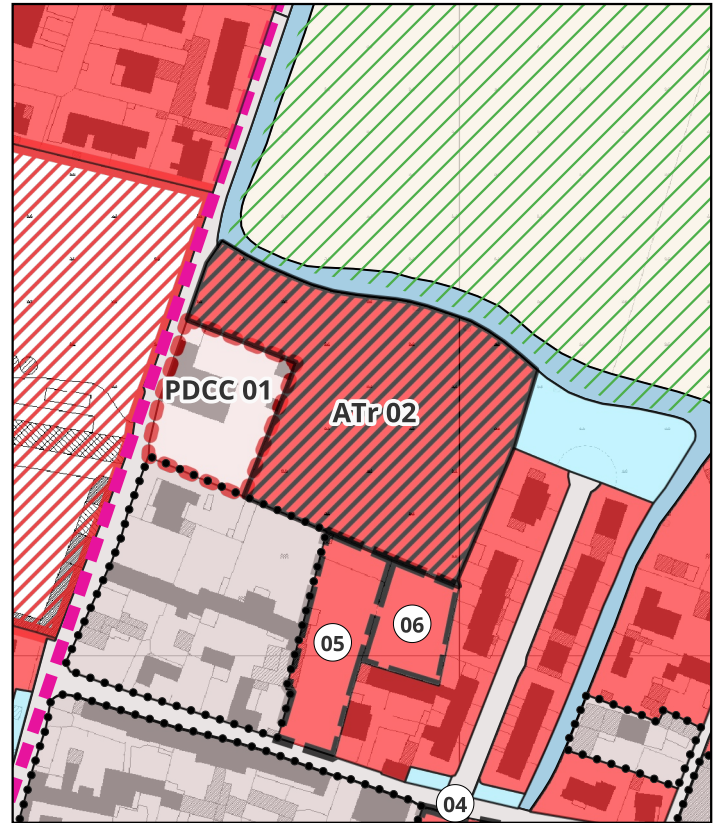
Inquadramento con Ortofoto



Inquadramento con Data Base Topografico



Inquadramento con Catasto



Inquadramento Variante al PGT vigente

Art. 27 Modalità di attuazione degli ATr e degli ATp

1. Gli Ambiti di Trasformazione residenziali (ATr) e gli Ambiti di Trasformazione produttivi (ATp) sono attuati mediante piano attuativo o, nei casi espressamente previsti dalle schede normative o ritenuti compatibili dall'Amministrazione Comunale in relazione alla consistenza e complessità dell'intervento, mediante permesso di costruire convenzionato.
 2. L'attuazione deve garantire un assetto unitario e coerente dell'intero ambito, anche nel caso di realizzazione per stralci o comparti, assicurando il rispetto degli obiettivi di piano, delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione, delle misure di mitigazione e compensazione ambientale, nonché delle prescrizioni contenute nelle schede normative.
 3. Hanno carattere prescrittivo, ove riportati nelle schede normative degli ATr e degli ATp, i parametri e gli elementi relativi a superficie territoriale, eventuale superficie di concentrazione edificatoria, capacità edificatoria massima, rapporto di copertura, altezza o numero massimo dei piani, destinazioni d'uso ammesse, dotazioni territoriali minime e principali condizioni di sostenibilità e compatibilità ambientale. La modifica di tali elementi comporta variante agli atti di piano, salvo i soli adeguamenti di dettaglio non incidenti sul dimensionamento, sulla funzionalità dell'impianto urbanistico e sugli obiettivi pubblici dell'ambito.
 4. Le indicazioni contenute nelle schede normative relative al procedimento attuativo, agli orientamenti progettuali, all'assetto morfologico, alla qualità paesaggistica e alla sostenibilità ambientale costituiscono criteri di riferimento obbligatorio per la redazione dello strumento attuativo e per la relativa istruttoria, ferma restando la possibilità di motivate soluzioni migliorative e coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano.
 5. In sede di attuazione deve essere definito in modo puntuale il livello di compartecipazione dei soggetti attuatori alla realizzazione e/o cessione delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere mitigative e compensative, in coerenza con il Piano dei Servizi e con le prescrizioni della scheda di ambito.
-

6. Qualora l'ambito sia attuato per stralci, l'approvazione del primo stralcio è subordinata alla dimostrazione della funzionalità urbanistica ed infrastrutturale dell'intervento, alla definizione del quadro complessivo di assetto dell'intero ambito.
7. La convenzione urbanistica disciplina i reciproci obblighi tra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale, con particolare riferimento ai tempi di attuazione, alle garanzie fideiussorie, alle modalità di cessione o asservimento delle aree per servizi, alla realizzazione delle urbanizzazioni e alle eventuali monetizzazioni ammesse.
8. Fino all'approvazione dello strumento attuativo o del permesso di costruire convenzionato, negli ATr e negli ATp sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo sugli edifici esistenti, nonché le attività agricole e gli usi in atto, purché non in contrasto con le finalità del piano e fatti salvi gli interventi imposti da esigenze di sicurezza, igiene e tutela ambientale.

Art. 28 Schede normative degli Ambiti di Trasformazione

1. Per ciascun Ambito di Trasformazione il Documento di Piano è corredato da una specifica scheda normativa, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
 2. Le schede normative definiscono, per ciascun ambito, i principali parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso ammesse, le condizioni di sostenibilità ambientale e paesaggistica, nonché le dotazioni minime di servizi e le opere di urbanizzazione da realizzare.
 3. I contenuti delle schede normative assumono carattere prescrittivo nei limiti espressamente indicati dalle presenti norme e prevalgono, in caso di contrasto, sulle indicazioni generali del Documento di Piano.
 4. Eventuali modifiche alle previsioni delle schede normative che incidano sugli elementi qualificanti dell'ambito costituiscono variante al Documento di Piano, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti norme in materia di attuazione per stralci.
-

Art. 29 Regime transitorio e interventi sugli edifici esistenti

1. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi o al rilascio dei titoli abilitativi convenzionati previsti per ciascun Ambito di Trasformazione, all'interno degli ambiti stessi si applica la disciplina urbanistica ed edilizia del Piano delle Regole vigente.
2. Sugli edifici esistenti ricadenti negli Ambiti di Trasformazione, in assenza di specifiche disposizioni contenute nelle schede normative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza incremento dei diritti edificatori e senza cambio di destinazione d'uso.
3. Ogni intervento ammesso in regime transitorio non deve pregiudicare l'attuazione complessiva dell'Ambito di Trasformazione né compromettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi previste.

CAPO IV – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DISMESSI CON CRITICITÀ

Art. 30 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

1. Il Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., riconosce la rigenerazione urbana e territoriale quale obiettivo strategico per il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia del territorio comunale.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale sono finalizzati prioritariamente al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, alla riduzione del consumo di suolo, al miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e alla qualificazione degli spazi pubblici e dei tessuti insediativi.
3. Gli ambiti e gli immobili suscettibili di interventi di rigenerazione urbana e territoriale possono essere individuati dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi o da specifici atti dell'Amministrazione Comunale, anche successivamente all'approvazione del PGT, nel rispetto degli indirizzi del Documento di Piano.
4. L'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana può avvenire anche mediante modalità e strumenti incentivanti, nei limiti e con le condizioni stabilite dal Piano delle Regole e dalla normativa vigente, fermo restando il rispetto degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di interesse pubblico.

Art. 31 Immobili dismessi con criticità

1. Ai sensi dell'articolo 40-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano riconosce la presenza di immobili dismessi o sottoutilizzati che possono generare criticità di natura urbanistica, edilizia, ambientale o sociale.
 2. Gli immobili dismessi con criticità possono essere individuati e disciplinati dal Piano delle Regole o mediante specifici provvedimenti dell'Amministrazione Comunale, anche in attuazione delle segnalazioni e delle verifiche svolte dagli uffici competenti.
 3. Al fine di favorire il superamento delle criticità rilevate, l'Amministrazione
-

Comunale può attivare le procedure e le misure previste dai commi 7, 8, 9 e 10 dell'articolo 40-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., nel rispetto delle garanzie procedurali e dei diritti dei soggetti interessati.

4. Gli eventuali interventi sugli immobili dismessi con criticità sono attuati nel rispetto delle disposizioni del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e della normativa vigente in materia edilizia, urbanistica, ambientale e di sicurezza.

TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI

CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 32 Natura e contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi (PdS) costituisce, ai sensi dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., uno degli atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Trigolo.
2. Il Piano dei Servizi disciplina l'assetto, la localizzazione, la quantità, la qualità e le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, in relazione ai fabbisogni della popolazione residente e insediabile.
3. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
4. Il Piano dei Servizi concorre all'attuazione degli obiettivi del Documento di Piano e costituisce riferimento vincolante per la verifica della sostenibilità degli interventi edilizi e urbanistici disciplinati dal Piano delle Regole, in particolare in relazione al carico urbanistico e alla dotazione di servizi.

Art. 33 Finalità ed ambito di applicazione

1. Il Piano dei Servizi è finalizzato a garantire una dotazione complessiva e funzionalmente adeguata di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, assicurando l'equilibrio tra sviluppo insediativo, qualità urbana e sostenibilità ambientale.
2. Il PdS individua, inoltre, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.
3. Le disposizioni del Piano dei Servizi si applicano alle aree e agli immobili individuati negli elaborati grafici del PdS e hanno efficacia conformativa della

proprietà limitatamente alle aree destinate a servizi, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

4. Le indicazioni del Documento di Piano riportate negli elaborati del Piano dei Servizi hanno valore ricognitivo e non conformativo, salvo quanto espressamente stabilito dalle presenti norme.

Art. 34 Urbanizzazione primaria

1. Ai fini dell'applicazione del Piano dei Servizi, costituiscono dotazioni di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 44 della L.R. 12/2005:

- **sedi viarie e spazi per la mobilità:** le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione;
 - **spazi pubblici per la sosta e il parcheggio:** gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, comprese le aree di manovra a servizio degli spazi di sosta e parcheggio;
 - **reti fognarie e impianti per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche:** impianti tecnologici idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché gli impianti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;
 - **reti idriche e impianti di adduzione dell'acqua potabile:** gli impianti tecnologici per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché gli impianti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
 - **reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni:** le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché gli impianti tecnologici di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
 - **impianti di pubblica illuminazione:** le reti e gli impianti per l'illuminazione
-

delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;

- **spazi di verde attrezzato di prossimità:** le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature;
- **spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.**

Art. 35 Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che si riportano di seguito:
 - asili nido e scuole dell'infanzia;
 - scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
 - attrezzature culturali, sociali, sanitarie e amministrative;
 - impianti sportivi e ricreativi;
 - aree verdi di quartiere e parchi urbani;
 - attrezzature per servizi religiosi;
 - presidi per la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - cimiteri.
2. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
3. Le dotazioni di urbanizzazione secondaria concorrono alla determinazione del fabbisogno complessivo di servizi e alla verifica della sostenibilità degli interventi.

CAPO II – MODALITÀ ATTUATIVE E SERVIZI MINIMI

Art. 36 Modalità di attuazione del Piano dei Servizi

1. L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi avviene mediante interventi diretti dell'Amministrazione Comunale, strumenti urbanistici attuativi, permessi di costruire convenzionati, accordi pubblico-privato, espropriazione per pubblica utilità nei casi previsti dalla legge, nonché mediante realizzazione diretta da parte dei proprietari o di altri soggetti privati qualora ne sia riconosciuto il pubblico interesse.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e si attuano prevalentemente mediante acquisizione bonaria delle aree, cessione gratuita nell'ambito degli interventi convenzionati, asservimento all'uso pubblico, compensazione urbanistica o espropriazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
3. Per i servizi di interesse generale e per gli interventi di carattere ecologico-ambientale il Comune può attivare specifici strumenti gestionali e finanziari, anche attraverso accordi con altri enti, soggetti gestori o soggetti attuatori, al fine di coordinare la realizzazione delle opere, delle dotazioni territoriali e degli interventi di riequilibrio ecologico.
4. Costituiscono strumenti attuativi del Piano dei Servizi, ove attivati dal Comune, anche il conto servizi e il conto ecologico, destinati rispettivamente al finanziamento o alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e degli interventi di potenziamento della rete ecologica, di mitigazione ambientale e di compensazione.
5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria costituiscono presupposto per l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici e devono essere progettate e realizzate in modo coordinato con le previsioni del Piano dei Servizi. Per le aree prive di urbanizzazioni sufficienti trovano applicazione le condizioni previste dalle presenti norme e dagli atti convenzionali.

6. Il Piano dei Servizi è integrato dagli strumenti comunali o sovracomunali di pianificazione dei servizi a rete e del sottosuolo, compreso il PUGSS ove vigente o successivamente approvato, che costituiscono riferimento tecnico-operativo per la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
7. La realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle puntualmente individuate negli elaborati del Piano dei Servizi è ammessa previa valutazione di coerenza con gli obiettivi del piano e con il fabbisogno di servizi, senza che ciò costituisca necessariamente variante, qualora l'intervento non incida sul dimensionamento complessivo e sulla struttura strategica del sistema dei servizi.
8. Le previsioni del Piano dei Servizi che comportano vincolo preordinato all'espropriazione hanno efficacia nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge.

Art. 37 Strumenti per l'attuazione dei servizi di interesse generale e dei servizi ecologici

1. I servizi di interesse generale e gli interventi di carattere ecologico-ambientale possono essere attuati dal Comune, da altri enti pubblici o, previo riconoscimento del pubblico interesse, anche da soggetti privati mediante convenzione che garantisca l'uso pubblico, la funzionalità e la durata delle prestazioni.
 2. Il Comune può attivare specifici accordi, convenzioni o strumenti gestionali per rendere operativi gli interventi individuati come prioritari ai fini del sistema dei servizi e del potenziamento ambientale, anche in coordinamento con eventuali strumenti sovracomunali.
 3. Costituiscono interventi prioritari attuabili anche mediante conto servizi, ove istituito, quelli relativi a sedi e funzioni pubbliche di interesse generale, percorsi ciclopedonali, attrezzature di supporto alla fruizione ambientale, strutture di servizio e altre dotazioni individuate come strategiche dal Piano dei Servizi.
 4. Costituiscono interventi prioritari attuabili anche mediante conto ecologico, ove istituito, quelli finalizzati al potenziamento della rete ecologica, alla realizzazione di corridoi verdi, alla rinaturalizzazione, alla mitigazione ambientale e alle
-

compensazioni ecologiche connesse alle trasformazioni urbanistiche.

Art. 38 Convenzioni per la realizzazione di servizi da parte dei privati

1. La realizzazione e gestione di attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale da parte di soggetti privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione o atto di asservimento all'uso pubblico.
2. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.
3. La convenzione disciplina:
 - l'oggetto e le modalità di utilizzo del servizio;
 - le condizioni di accesso e fruizione per l'utenza;
 - la durata, le modalità di rinnovo e di cessazione;
 - i poteri di controllo e vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
 - le eventuali garanzie fideiussorie.
4. La convenzione è accompagnata da una relazione finanziaria che dimostra la sostenibilità economica della realizzazione del servizio e della sua gestione in base ai contenuti della convenzione stessa.
5. La convenzione potrà essere redatta sulla base del testo tipo che potrà essere approntato dal Comune con provvedimento successivo all'approvazione del presente PdS.

Art. 39 Dotazione minima di servizi pubblici

1. La dotazione complessiva minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è stabilita in misura non inferiore a **18,00 mq per abitante**, articolata indicativamente come segue:
 - verde pubblico e attrezzato: minimo 9,00 mq/ab;
 - attrezzature collettive: minimo 6,00 mq/ab;
 - parcheggi pubblici: minimo 3,00 mq/ab.
 2. Tali valori costituiscono standard minimi di riferimento e possono essere incrementati in relazione alle specifiche esigenze insediative.
-

Art. 40 Servizi minimi da riservare in relazione al carico urbanistico

1. Per gli interventi che comportano incremento del carico urbanistico è obbligatorio il reperimento delle seguenti dotazioni minime, determinate in funzione della Superficie Lorda (SL):
 - **Residenziale e assimilate:**
verde pubblico 5% SL – parcheggi pubblici 35% SL – totale 40% SL;
 - **Produttiva e direzionale:**
minimo 10% tra SL o superficie fondiaria;
 - **Commerciale di vicinato:**
verde 5% SL – parcheggi 35% SL;
 - **Medie strutture di vendita:**
verde 20% SL – parcheggi 80% SL.
2. Le aree per servizi devono essere reperite prioritariamente all'interno dell'ambito di intervento; è ammesso il loro reperimento esterno o l'asservimento all'uso pubblico mediante convenzione.

Art. 41 Monetizzazione delle aree per servizi

1. Qualora l'acquisizione di aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'A.C. in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale della cessione, si può prevedere che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili.
 2. I proventi derivanti dalle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per l'acquisizione di aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS.
 3. La somma dovuta è commisurata al valore economico delle aree e i proventi sono vincolati alla realizzazione delle dotazioni previste dal Piano dei Servizi.
-

CAPO III – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Art. 42 Aree per l'istruzione

1. Le aree per l'istruzione sono destinate alla realizzazione di asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e servizi educativi.
2. Gli interventi sono attuati mediante intervento edilizio diretto o convenzionato e devono garantire adeguata accessibilità, sicurezza e dotazione di parcheggi.
3. Da applicare i seguenti indici e parametri:
 - Indice di copertura massimo 70% (esistente se >)
 - Altezza dell'edificio massima 14,00 m (esistente se >)
 - Indice di permeabilità minimo 30% (esistente se <)
4. Per le attrezzature per l'istruzione individuate all'interno dei NAF, ogni intervento dovrà rispettare le specifiche norme del PdR.

Art. 43 Aree per attrezzature di interesse comune

1. Le aree per attrezzature di interesse comune comprendono servizi culturali, sociali, sanitari, amministrativi, religiosi e di pubblica utilità.
2. In tale zona il Piano si attua per Interventi Edilizi Diretti / convenzionati; è inoltre consentita la realizzazione di servizi ricreativi privati ma di uso pubblico, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra ente/privato ed A.C.
3. Per gli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comune si applicano i seguenti indici e parametri:
 - Indice di copertura massimo 70% (esistente se >)
 - Altezza dell'edificio massima 14,00 m (esistente se >)
 - Indice di permeabilità minimo 30% (esistente se <)
4. Per le attrezzature di interesse comune individuate all'interno dei NAF, ogni intervento dovrà rispettare le specifiche norme del PdR.
5. È ammessa la realizzazione e gestione da parte di soggetti privati, previa convenzione che garantisca la funzione di interesse pubblico.

6. Gli spazi liberi collettivi sono aree destinate alla conservazione e/o alla creazione di aree per l'aggregazione collettiva (piazze ed aree libere dall'edificazione).
7. In queste zone sono consentite unicamente costruzioni accessorie che integrino la destinazione della zona e cioè attrezzature per, chioschi e ristori, solo a carattere precario. Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee.

Art. 44 Verde pubblico e spazi attrezzati

1. Le aree a verde pubblico e attrezzato sono destinate alla fruizione collettiva, al gioco, allo sport e al tempo libero.
2. Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee. L'intervento privato sarà regolato da apposita convenzione fra ente/privato ed A.C.
3. In tali zone il Piano si attua per Interventi Edilizi Diretti /convenzionati applicando i seguenti indici e parametri:

Aree a parco

- Indice di copertura massimo 10% (esistente se >)
- Altezza dell'edificio massima 6,50 m (esistente se >)

Aree per il gioco

- Indice di copertura massimo 20% (esistente se >)
- Altezza dell'edificio massima 7,50 m (esistente se >)

Aree per lo sport

- Indice di copertura massimo 30% (esistente se >)
- Altezza dell'edificio massima 8,50 m (esistente se >)

4. Per le aree dello sport e tempo libero individuate all'interno dei NAF, ogni intervento dovrà rispettare le specifiche norme del PdR.
 5. In corrispondenza delle aree individuate dal PdS è sempre possibile individuare accessi alle proprietà pubbliche e private.
 6. Le aree a parco costituiscono elementi importanti della rete ecologica e rete verde comunale. Tali aree concorrono alla Rete Verde Comunale e alla mitigazione ambientale delle trasformazioni urbanistiche.
-

Art. 45 Verde di arredo

1. Le aree a verde di arredo svolgono funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale e non sono computate come standard urbanistici.
2. Tali aree possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee. L'intervento privato sarà regolato da apposita convenzione fra ente/privato ed A.C.
3. In tali zone il Piano si attua per Interventi Edilizi Diretti /convenzionati applicando i seguenti indici e parametri:
 - Indice di copertura massimo 5% (esistente se >)
 - Altezza dell'edificio massima 5,00 m (esistente se >)
4. La loro realizzazione e gestione può essere affidata a soggetti privati mediante convenzione.

Art. 46 Parcheggi pubblici

1. Le aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico comprendono spazi di sosta, corsie di manovra, percorsi pedonali e aiuole così distinti:
 - Parcheggi pubblici - aree residenziali
 - Parcheggi pubblici - aree produttive
 - Parcheggi pubblici - aree commerciali
 - Parcheggi privati con convenzione
 2. In queste zone sono consentite costruzioni che integrino la destinazione della zona e cioè chioschi, ristori, servizi igienici, caselli per la gestione delle aree di sosta, ecc..
 3. In tali zone il Piano si attua per Interventi Edilizi Diretti /convenzionati applicando i seguenti indici e parametri:
 - Indice di copertura massimo 5% (esistente se >)
 - Altezza dell'edificio massima 7,50 m (esistente se >)
 4. Per le aree per parcheggi individuate all'interno dei NAF, ogni intervento dovrà rispettare le specifiche norme del PdR.
 5. In corrispondenza delle aree individuate dal PdS è sempre possibile individuare
-

accessi alle proprietà pubbliche e private.

6. Le aree per parcheggi si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. Di norma i parcheggi devono essere alberati con alberi disposti con sesto di impianto mediamente di 5,00 m o comunque adeguato all'essenza da impiantare.
7. I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzati con strutture multipiano.

Art. 47 Impianti tecnologici

1. Le aree per impianti tecnologici sono destinate alla realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici di interesse pubblico.
2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa vigente, nel rispetto delle disposizioni del Piano delle Regole.

CAPO IV – SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Art. 48 Disciplina del sistema della mobilità

1. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
2. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PGT, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione ai sensi delle norme vigenti. In tali casi la fascia di rispetto indicata negli elaborati di PGT è vincolata ad area di salvaguardia dell'infrastruttura, destinata alla definizione dei tracciati, da attuarsi in conformità ai vigenti disposti di legge in materia.
3. Tutte le strade con la carreggiata di dimensioni inferiore a metri 6,00 possono essere ampliate previa la redazione di uno specifico progetto.
4. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, fino all'approvazione dei progetti definitivi delle opere, nelle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture per la mobilità e nelle relative aree di salvaguardia è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli ampliamenti possono essere autorizzati (previo parere favorevole dell'ente gestore) solo eccezionalmente e se non incidono sulla sicurezza stradale (es. arretramenti, opere interne, adeguamenti funzionali). È altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.
5. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, l'A.C. può proporre,

nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.

Art. 49 Percorsi ciclopedonali

1. Il Piano dei Servizi promuove la realizzazione e il completamento di percorsi ciclopedonali, garantendo la continuità e la sicurezza dei collegamenti.
 2. Il PdR individua i tracciati esistenti e di progetto di possibili percorsi ciclopedonali al fine di garantire un collegamento protetto tra le diverse parti del tessuto urbano consolidato. I tracciati di tali percorsi dovranno essere meglio precisati con la predisposizione di specifici progetti esecutivi.
 3. In sede di predisposizione di AT o negli interventi soggetti a Convenzionamento è possibile modificare il tracciato dei percorsi ciclopedonali ricadenti all'interno di tali aree, purché le nuove soluzioni rispondano comunque alle esigenze di collegamento con le zone limitrofe indicate dal PGT.
 4. In tutti gli ambiti del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ciclopedonali esistenti e previsti. In caso di motivata necessità il tracciato del percorso potrà essere modificato.
 5. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni per consentire il ripristino di percorsi ciclopedonali abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura o il proseguimento di nuovi passaggi ciclopedonali anche non previsti nel PGT.
 6. La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di m. 1,50, nel caso in cui queste siano destinate ad un solo senso di marcia; le piste a due sensi di marcia devono avere una larghezza minima di m. 2,50 ed essere separate dalla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. per le specifiche tecniche si rimanda alla vigente normativa in materia.
 7. L'area dei percorsi ciclopedonali può essere:
 - computata ai fini del volume urbanistico realizzabile, purché sia area indicata come edificabile;
 - computata ai fini della distanza minima dalla strada e/o dai confini.
 8. I percorsi ciclopedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico previo accordo con l'A.C..
-

9. Ove negli elaborati grafici di PGT siano indicati percorsi ciclopedonali, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, potranno essere realizzati ed il costo di realizzazione scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 45 della LR 12/2005 e s.m.i..
10. Siccome tali percorsi costituiscono elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni ove esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti con il contesto ove di nuova realizzazione;
 - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - l'integrazione con l'ambiente circostante.

Art. 50 Fermate per il Trasporto Pubblico Locale (TPL)

1. L'eventuale realizzazione di nuove fermate o l'adeguamento di quelle esistenti per il Trasporto Pubblico Locale deve essere effettuata nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
2. In sede di progettazione, le soluzioni adottate devono essere coerenti con gli indirizzi progettuali e le linee guida fornite dall'Assessorato ai Trasporti della Provincia di Cremona, in quanto compatibili con il contesto urbano e territoriale comunale.
3. Le caratteristiche localizzative, dimensionali e funzionali delle fermate sono definite in sede di progetto esecutivo, d'intesa con l'Amministrazione Comunale e con l'ente gestore del servizio di trasporto pubblico.

CAPO V – AMBITI DI VALORE AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Art. 51 Rete ecologica e mitigazioni

1. La rete ecologica costituisce parte integrante del sistema ambientale e paesaggistico del territorio comunale ed è finalizzata alla tutela della biodiversità, alla continuità ecologica tra gli habitat, al mantenimento della permeabilità ecologica del territorio, alla mitigazione degli impatti delle trasformazioni e al miglioramento della qualità ambientale complessiva.
2. La rete ecologica individuata dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole comprende, in forma coordinata, elementi della rete ecologica comunale, elementi di rilevanza sovracomunale o intercomunale, corridoi ecologici, nodi, aree di connessione, corridoi di potenziamento, filari, siepi, fasce vegetate, ambiti di margine urbano e altri elementi lineari o puntuali di interesse naturalistico e paesaggistico.
3. Per gli elementi di pregio naturalistico coincidenti con componenti della rete ecologica provinciale o sovracomunale, e per le relative fasce di contesto ove espressamente individuate negli elaborati di piano o nella pianificazione sovraordinata, si applicano gli indirizzi e le prescrizioni prevalenti stabiliti dagli strumenti sovraordinati.
4. All'interno della rete ecologica non sono ammesse nuove edificazioni, neppure a fini agricoli, né interventi di escavazione, trasformazione o manomissione del suolo, bonifica agraria o sistemazione morfologica che comportino perdita o compromissione della funzionalità ecologica degli ambiti, fatti salvi gli interventi espressamente consentiti dalla normativa vigente e strettamente necessari alla gestione del territorio, alla sicurezza idraulica, alla manutenzione, alla fruizione leggera o alla realizzazione di opere pubbliche non altrimenti localizzabili.
5. Sono in ogni caso vietati la realizzazione di discariche, il deposito permanente di materiali dismessi e gli interventi che comportino la frammentazione degli habitat o l'interruzione delle connessioni ecologiche, salvo specifica previsione di legge o di piano sovraordinato e previa dimostrazione dell'assenza di alternative.

6. Gli interventi ammessi devono essere progettati in modo da conservare e, ove possibile, potenziare gli elementi vegetazionali esistenti, favorire la continuità ecologica, ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.
7. Costituiscono misure prioritarie di mitigazione e compensazione: la ricostituzione di filari e siepi; la realizzazione di fasce boscate e fasce tampone; il ripristino o potenziamento di aree umide e scoline vegetate; la rinaturalizzazione dei margini urbani; la realizzazione di connessioni ecologiche e di corridoi di potenziamento della rete ecologica.
8. Il Comune può attuare gli interventi di cui al presente articolo anche mediante strumenti gestionali dedicati, accordi con i privati o utilizzo del conto ecologico, ove istituito, nonché mediante prescrizioni convenzionali negli strumenti attuativi.
9. Eventuali scostamenti puntuali delle perimetrazioni cartografiche, riconducibili a errori materiali o a rilievi di maggiore dettaglio, possono essere verificati in sede attuativa, a condizione che non venga ridotta la funzionalità ecologica complessiva degli ambiti interessati.

Art. 52 Invarianza idraulica

1. Per tutti gli interventi che comportano trasformazioni del suolo si applicano le disposizioni in materia di invarianza idraulica contenute nel Documento di Piano.

CAPO VI – NORME FINALI

Art. 53 Deroghe

1. La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della LR 12/2005 e s.m.i. e all'articolo 14 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE

CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 54 Natura e contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (PdR) costituisce, ai sensi degli articoli 8 e 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, uno degli atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Trigolo.
2. Il Piano delle Regole disciplina, con efficacia conformativa della proprietà, l'uso del suolo e del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, stabilendo le destinazioni d'uso ammesse, le categorie di intervento edilizio, i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di attuazione degli interventi.
3. Il Piano delle Regole trova applicazione sul territorio comunale non ricompreso negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, fatti salvi i casi in cui le presenti norme dispongano diversamente.
4. Le disposizioni del Piano delle Regole sono immediatamente applicabili dalla data di efficacia del PGT e costituiscono riferimento vincolante per il rilascio dei titoli edilizi e per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi.

Art. 55 Obiettivi, indirizzi e prescrizioni

1. Le disposizioni del Piano delle Regole si articolano in obiettivi, indirizzi e prescrizioni.
2. Gli obiettivi individuano le finalità generali di assetto e di qualificazione del territorio comunale e costituiscono riferimento per l'azione amministrativa e pianificatoria.
3. Gli indirizzi definiscono criteri e orientamenti per la progettazione degli interventi e per l'attuazione delle politiche di governo del territorio; essi possono essere oggetto di valutazione discrezionale motivata da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. Le prescrizioni costituiscono disposizioni vincolanti e prevalenti e devono essere obbligatoriamente rispettate in sede di progettazione, istruttoria e realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici.

Art. 56 Efficacia e ambito di applicazione delle norme

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno valore conformativo della proprietà e disciplinano direttamente gli interventi ammessi sul territorio comunale, nei limiti e con le modalità in esse stabilite.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del Piano delle Regole e quelle contenute nel Documento di Piano, prevalgono le disposizioni del Piano delle Regole, salvo i casi in cui il Documento di Piano contenga previsioni espressamente prevalenti.
3. In caso di contrasto tra le disposizioni del Piano delle Regole e quelle del Piano dei Servizi, prevalgono le disposizioni del Piano dei Servizi in relazione alla loro finalità pubblica.

Art. 57 Rapporti tra norme scritte ed elaborati grafici

1. In caso di difformità tra le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Piano delle Regole, prevalgono le norme scritte.
2. In caso di difformità tra elaborati grafici redatti a scale diverse, prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.
3. In caso di difformità tra elaborati del Piano delle Regole e quelli del Documento di Piano o del Piano dei Servizi, la prevalenza è stabilita in relazione alle rispettive competenze e alla natura conformativa o strategica delle disposizioni.

Art. 58 Rinvio alla normativa vigente

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesaggistica e di sicurezza.
 2. Le eventuali modifiche e integrazioni normative sopravvenute trovano applicazione automatica, senza necessità di variante al Piano delle Regole, salvo diversa disposizione di legge.
-

CAPO II – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 59 Ambito di applicazione del Piano delle Regole

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi edilizi e urbanistici ammessi sugli immobili e sulle aree ricadenti nel territorio comunale di Trigolo, come individuati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole trova applicazione su tutte le parti del territorio comunale non ricomprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, fatte salve le disposizioni transitorie e le specifiche previsioni contenute nelle presenti norme.
3. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi o dei titoli abilitativi convenzionati previsti dal Documento di Piano, si applica la disciplina del Piano delle Regole, nei limiti e con le modalità stabilite dalle presenti norme e dalle schede normative degli ambiti.
4. Le disposizioni del Piano delle Regole hanno carattere conformativo della proprietà e sono immediatamente vincolanti ai fini del rilascio dei titoli edilizi e dell'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi.
5. Le presenti norme si applicano sia agli interventi edilizi diretti, sia agli interventi subordinati a convenzionamento o a pianificazione attuativa, secondo quanto stabilito dalla disciplina di ciascun ambito e dalle norme di carattere generale.
6. Per le aree e gli immobili soggetti a vincoli di natura paesaggistica, ambientale, idraulica, infrastrutturale o di altra natura derivante da normative sovraordinate, le presenti norme si applicano in quanto compatibili e comunque nel rispetto delle prescrizioni contenute negli atti di pianificazione e nelle disposizioni di legge vigenti.
7. In presenza di più discipline concorrenti applicabili al medesimo intervento, trovano applicazione le disposizioni più restrittive, salvo che le presenti norme stabiliscano espressamente criteri di prevalenza diversi.
8. Le disposizioni del Piano delle Regole si applicano anche agli interventi di recupero, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, dei parametri urbanistici ed edilizi e delle ulteriori

prescrizioni di ambito.

9. Qualora un'area o un immobile risultino assoggettati a discipline differenti in ragione di sovrapposizioni cartografiche o di errori materiali, l'Ufficio Tecnico Comunale procede all'interpretazione coordinata delle norme, privilegiando la coerenza con gli obiettivi del PGT e con la disciplina di maggior tutela, fermo restando il diritto del privato di richiedere chiarimenti o rettifiche.
10. Restano ferme le disposizioni transitorie e di salvaguardia previste dalla normativa vigente e dagli atti di adozione e approvazione del PGT.

Art. 60 Stato legittimo degli immobili

1. Gli interventi edilizi e urbanistici disciplinati dal Piano delle Regole sono consentiti esclusivamente sugli immobili e sulle aree che risultino legittimamente esistenti alla data di presentazione del titolo abilitativo, ai sensi della normativa statale e regionale vigente.
 2. Lo stato legittimo dell'immobile è quello definito dall'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed è attestato mediante i titoli edilizi rilasciati o assentiti nel tempo, nonché attraverso la documentazione probatoria idonea a dimostrarne la conformità urbanistica ed edilizia.
 3. Per gli edifici realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, lo stato legittimo può essere dimostrato mediante idonea documentazione storica, catastale o fotografica, fatta salva la verifica della conformità alle norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione e alle eventuali successive modificazioni.
 4. In presenza di difformità parziali o irregolarità edilizie non sanate, gli interventi sono ammessi esclusivamente nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente, fermo restando che non è consentito alcun incremento di superficie lorda, volume o carico urbanistico fino alla regolarizzazione delle difformità stesse.
 5. In caso di immobili oggetto di precedenti condoni edilizi o sanatorie, lo stato legittimo è limitato alle opere espressamente oggetto di provvedimento di sanatoria e non può essere esteso ad ulteriori porzioni o interventi non ricompresi nel titolo.
 6. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia o cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla preventiva verifica dello stato legittimo
-

dell'immobile, che costituisce presupposto indispensabile per il rilascio del titolo edilizio.

7. In assenza di dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla conservazione delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, purché non comportino modifiche sostanziali dell'organismo edilizio.
8. Qualora lo stato legittimo dell'immobile risulti parzialmente accertato, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta l'ammissibilità degli interventi in relazione alla parte legittimata dell'edificio, escludendo in ogni caso interventi che possano consolidare o aggravare situazioni di irregolarità edilizia.
9. La verifica dello stato legittimo dell'immobile è effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede istruttoria, sulla base della documentazione prodotta dal richiedente, restando in capo a quest'ultimo la responsabilità in ordine alla completezza e veridicità delle dichiarazioni rese.
10. Il rilascio di titoli edilizi in assenza o in difformità dallo stato legittimo dell'immobile comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente, nonché l'adozione dei provvedimenti repressivi e ripristinatori del caso.

Art. 61 Modalità di attuazione degli interventi edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi e urbanistici ammessi dal Piano delle Regole sono attuati mediante titolo edilizio diretto, mediante permesso di costruire convenzionato ovvero mediante strumento urbanistico attuativo, secondo quanto previsto dalle presenti norme, dalla disciplina di ambito e dalla normativa vigente.
 2. Sono soggetti a titolo edilizio diretto gli interventi che non comportano trasformazioni urbanistiche complesse, che risultano conformi alle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e che non richiedono la realizzazione o l'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oltre quelle già esistenti.
 3. Il permesso di costruire convenzionato è richiesto nei casi in cui l'intervento, pur essendo attuabile in forma diretta, comporti obblighi a carico del soggetto attuatore in relazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla cessione di aree per
-

- servizi, alla regolazione di accessi, parcheggi o spazi di uso pubblico, ovvero al rispetto di specifiche condizioni di interesse pubblico.
4. La convenzione urbanistica disciplina puntualmente gli obblighi del soggetto attuatore, i tempi di realizzazione degli interventi e delle opere connesse, le modalità di cessione o asservimento delle aree, le eventuali monetizzazioni ammesse, nonché le garanzie fideiussorie a tutela dell'Amministrazione Comunale.
 5. Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori nei casi espressamente previsti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalle schede normative degli Ambiti di Trasformazione, nonché quando l'intervento comporti una riorganizzazione complessiva dell'assetto urbanistico di un'area o incida in modo significativo sul sistema delle infrastrutture e dei servizi.
 6. Gli strumenti urbanistici attuativi devono garantire un disegno unitario dell'intervento, la corretta integrazione con il contesto urbano o rurale circostante e la realizzazione delle dotazioni di servizi e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano dei Servizi.
 7. In tutti i casi di interventi soggetti a convenzionamento o a pianificazione attuativa, l'attuazione è subordinata alla preventiva verifica della disponibilità o della contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, ove necessario, di quelle secondarie, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.
 8. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti, nei limiti e con le modalità stabilite dalla normativa vigente e dalla convenzione urbanistica.
 9. La monetizzazione delle aree per servizi è ammessa esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica o l'inopportunità funzionale della cessione o realizzazione delle stesse, e comunque nei limiti stabiliti dal Piano dei Servizi e dagli atti comunali vigenti.
 10. Gli interventi edilizi e urbanistici devono essere attuati nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggi pertinenziali e pubblici previste dalla normativa vigente, dal Piano dei Servizi e dalle presenti norme.
 11. Il rilascio dei titoli edilizi è subordinato al pagamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi i casi di esenzione o riduzione previsti dalla
-

normativa vigente o da specifiche disposizioni comunali.

12. In sede di istruttoria dei titoli edilizi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la conformità dell'intervento alle disposizioni del Piano delle Regole, del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, nonché la coerenza con le eventuali convenzioni o strumenti attuativi vigenti.
13. Gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei tempi e delle modalità stabilite dal titolo edilizio o dallo strumento attuativo; il mancato rispetto dei termini comporta l'applicazione delle disposizioni in materia di decadenza dei titoli e delle sanzioni previste dalla normativa vigente.
14. Qualora un intervento comporti la realizzazione per fasi successive, le modalità di attuazione per stralci devono essere espressamente disciplinate nel titolo edilizio o nello strumento attuativo, garantendo in ogni caso la funzionalità e la sicurezza delle opere realizzate in ciascuna fase.
15. Restano ferme le ulteriori disposizioni di legge in materia di vigilanza sull'attività edilizia, di repressione degli abusi e di ripristino della legalità urbanistica.

Art. 62 Categorie di intervento edilizio

1. Le categorie di intervento edilizio ammesse dal Piano delle Regole sono quelle definite dalla normativa statale e regionale vigente, con particolare riferimento al D.P.R. 380/2001 e alla L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono applicate secondo le specificazioni e limitazioni contenute nelle presenti norme.
 2. Le categorie di intervento edilizio comprendono, in particolare, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica.
 3. Per ciascun ambito territoriale il Piano delle Regole individua le categorie di intervento ammesse, quelle subordinate a specifiche condizioni e quelle non ammesse, in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano o rurale e agli obiettivi di tutela e qualificazione del territorio.
-

MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammessi sugli edifici legittimamente esistenti, purché non comportino aumento di superficie lorda, volume o carico urbanistico e non determinino modifiche delle destinazioni d'uso non ammesse.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria possono comprendere il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e dei requisiti minimi di abitabilità, fermo restando il divieto di incremento dei diritti edificatori complessivamente assentiti.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi sugli edifici esistenti al fine di conservarne l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio.
7. Tali interventi non possono comportare alterazioni significative della sagoma, dei prospetti e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, salvo quanto strettamente necessario per l'adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza, accessibilità ed efficienza energetica.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina di ambito e possono comprendere la modifica dell'organismo edilizio, la redistribuzione interna degli spazi e, nei casi ammessi, la modifica della sagoma e dei prospetti.
 9. La ristrutturazione edilizia non può comportare incremento di superficie lorda o volume oltre i limiti stabiliti dal Piano delle Regole e non può determinare il superamento dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti.
 10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente nei casi consentiti dalla disciplina di ambito e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi seguenti.
-

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

11. La demolizione e ricostruzione è ammessa quale intervento di ristrutturazione edilizia esclusivamente nei casi previsti dalla normativa vigente e dalla disciplina di ambito, purché siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi e non sia determinato incremento del carico urbanistico.
12. La ricostruzione deve avvenire, di norma, nel rispetto della sagoma, della volumetria e della localizzazione dell'edificio preesistente, salvo quanto diversamente consentito dalla disciplina di ambito o da specifiche disposizioni di legge.
13. Qualora la demolizione e ricostruzione comporti modifiche planivolumetriche o di sedime non ammesse, l'intervento è qualificato come nuova costruzione ed è soggetto alla relativa disciplina.

NUOVA COSTRUZIONE

14. Sono considerati interventi di nuova costruzione quelli che comportano la realizzazione di manufatti edilizi su aree libere o la realizzazione di ampliamenti che determinano incremento di superficie lorda o volume oltre quanto ammesso come ristrutturazione edilizia.
15. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente negli ambiti in cui la disciplina di piano lo consente e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, delle destinazioni d'uso ammesse e delle dotazioni di servizi previste.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

16. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente mediante strumento urbanistico attuativo e comportano la riorganizzazione complessiva dell'assetto urbanistico di un ambito, con possibile modifica della rete viaria, delle aree per servizi e della suddivisione dei lotti.
 17. La ristrutturazione urbanistica deve essere coerente con le previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e garantire il miglioramento complessivo dell'assetto urbano e della qualità degli spazi pubblici.
-

DISPOSIZIONI GENERALI

18. In caso di interventi complessi o di difficile qualificazione, l'individuazione della corretta categoria di intervento è effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede istruttoria, sulla base delle definizioni normative e delle presenti disposizioni.
19. La qualificazione dell'intervento edilizio incide sulla tipologia di titolo abilitativo richiesto, sugli oneri dovuti e sulle modalità di attuazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

Art. 63 Destinazioni d'uso e categorie funzionali

1. Il Piano delle Regole disciplina le destinazioni d'uso ammesse sul territorio comunale in coerenza con la normativa statale e regionale vigente, con particolare riferimento all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 e agli articoli 51 e 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. Ai fini delle presenti norme, per destinazione d'uso si intende l'uso principale cui è destinato un edificio o una unità immobiliare, indipendentemente dalla presenza di usi accessori o complementari compatibili.
3. Le destinazioni d'uso sono articolate in categorie funzionali omogenee, cui si applicano specifiche condizioni di ammissibilità, compatibilità e disciplina urbanistica.

CATEGORIE FUNZIONALI

4. Le categorie funzionali ammesse dal Piano delle Regole sono le seguenti:
 - residenziale;
 - produttiva e artigianale;
 - direzionale e terziaria;
 - commerciale;
 - agricola e rurale;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
 5. Le singole discipline di ambito individuano, per ciascuna categoria funzionale, le destinazioni principali ammesse, quelle compatibili o complementari e quelle non
-

ammesse, in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano o rurale.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE E USI ACCESSORI

6. Per destinazione d'uso principale si intende l'uso prevalente dell'edificio o dell'unità immobiliare, in termini di superficie lorda e di carico urbanistico.
7. Sono considerati usi accessori o complementari quelli funzionalmente connessi alla destinazione principale, che non ne alterano la natura e che risultano compatibili con il contesto insediativo; tali usi sono ammessi nei limiti stabiliti dalla disciplina di ambito.
8. Gli usi accessori non possono assumere carattere autonomo né prevalente rispetto alla destinazione principale e non possono determinare incremento del carico urbanistico oltre i limiti consentiti.

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

9. Il mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, è ammesso esclusivamente se conforme alle destinazioni d'uso consentite per l'ambito di riferimento e nel rispetto delle presenti norme.
10. Il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio tra categorie funzionali diverse è considerato urbanisticamente rilevante ed è soggetto al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente.
11. Il mutamento di destinazione d'uso che comporta incremento del carico urbanistico è subordinato alla verifica della dotazione di servizi, infrastrutture e parcheggi e, ove necessario, al loro adeguamento o alla monetizzazione nei casi ammessi.
12. I mutamenti di destinazione d'uso che risultano incompatibili con il contesto urbano, agricolo o ambientale dell'ambito di riferimento non sono ammessi, anche se tecnicamente riconducibili a categorie funzionali consentite in altri ambiti del territorio comunale.

DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE E INCOMPATIBILITÀ

13. Sono in ogni caso escluse le destinazioni d'uso che, per caratteristiche dimensionali, tipologiche o di impatto, risultano incompatibili con la scala
-

insediativa, il contesto urbano o rurale e le infrastrutture presenti nel territorio comunale di Trigolo.

14. In particolare, non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso funzioni che comportino un carico urbanistico o un impatto ambientale non sostenibile in relazione alle caratteristiche dell'ambito e alle dotazioni di servizi esistenti.
15. Le discipline di ambito possono individuare ulteriori limitazioni o esclusioni specifiche, motivate da esigenze di tutela urbanistica, ambientale o paesaggistica.

DESTINAZIONI D'USO NEGLI EDIFICI ESISTENTI

16. Negli edifici esistenti sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso conformi alle presenti norme e alla disciplina di ambito, purché non comportino interventi edilizi non consentiti o il superamento dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti.
17. I mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti devono in ogni caso rispettare le norme igienico-sanitarie, di sicurezza e di accessibilità previste dalla normativa vigente.

DISPOSIZIONI INTERPRETATIVE

18. In caso di dubbi interpretativi in ordine alla qualificazione della destinazione d'uso o alla sua ammissibilità, l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla valutazione caso per caso, sulla base delle presenti norme, della disciplina di ambito e degli obiettivi del PGT.
19. La qualificazione della destinazione d'uso incide sulla determinazione del titolo edilizio richiesto, sugli oneri dovuti e sulle modalità di attuazione dell'intervento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 64 Definizioni tecniche uniformi e rinvio al Regolamento Edilizio

1. Ai fini dell'interpretazione e dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si intendono integralmente richiamate e assunte le definizioni tecniche uniformi contenute nel Regolamento Edilizio Tipo (RET) adottato ai sensi della normativa statale e regionale vigente e recepito dal Comune
-

- di Trigolo nel proprio Regolamento Edilizio Comunale.
2. Le definizioni tecniche uniformi di cui al comma 1 si applicano a tutte le disposizioni del Piano delle Regole, del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, ove compatibili con la natura e le finalità dei singoli atti del PGT.
 3. In particolare, trovano applicazione le definizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi, alle categorie di intervento, alle destinazioni d'uso, al carico urbanistico, alle dotazioni territoriali e a ogni altro termine tecnico utilizzato nelle presenti norme.
 4. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione non ridefiniscono né modificano le definizioni tecniche uniformi, fatto salvo il caso in cui specifiche disposizioni di piano introducano limitazioni urbanistiche ulteriori o più restrittive, espressamente motivate e chiaramente individuate.
 5. Eventuali aggiornamenti o modifiche del Regolamento Edilizio Comunale, adottati in recepimento di nuove disposizioni regionali o statali, si applicano automaticamente alle presenti norme, senza necessità di variante al Piano delle Regole, salvo diversa disposizione di legge

Art. 65 Parametri urbanistici ed edilizi – criteri generali e applicativi

RUOLO E FUNZIONE DEI PARAMETRI

1. I parametri urbanistici ed edilizi disciplinati dal Piano delle Regole costituiscono limiti massimi inderogabili per la realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici e sono finalizzati a garantire un ordinato assetto del territorio, la qualità dell'edificato e la coerenza con gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio.
 2. I parametri urbanistici ed edilizi devono essere applicati e verificati in conformità alle definizioni tecniche uniformi richiamate all'articolo 12 e costituiscono riferimento vincolante per la progettazione, l'istruttoria dei titoli edilizi e l'esecuzione degli interventi.
 3. I valori dei parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti dalla disciplina di ciascun ambito del Piano delle Regole e non possono essere superati, salvo i casi di deroga espressamente previsti dalla normativa vigente.
-

DISTINZIONE TRA PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. I parametri urbanistici definiscono la quantità massima di edificazione e la capacità insediativa delle aree e dei lotti e incidono direttamente sulla determinazione dei diritti edificatori e del carico urbanistico.
5. I parametri edilizi regolano le caratteristiche morfologiche, dimensionali e insediative degli edifici e concorrono alla definizione della loro forma, altezza, ingombro e inserimento nel contesto urbano o rurale.
6. I parametri urbanistici ed edilizi devono essere applicati in modo coordinato; il rispetto dei soli parametri edilizi non è sufficiente a legittimare un intervento in assenza del rispetto dei parametri urbanistici.

CRITERI GENERALI DI VERIFICA

7. La verifica del rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi è effettuata con riferimento:
 - a) all'intero lotto o ambito oggetto di intervento;
 - b) all'insieme delle opere esistenti e di progetto;
 - c) alla disciplina dell'ambito in cui l'area o l'immobile ricade.
8. In caso di interventi parziali su edifici esistenti, la conformità ai parametri urbanistici ed edilizi è verificata con riferimento all'intero edificio e al lotto di pertinenza, e non alla sola porzione oggetto di intervento.
9. Nessun intervento può determinare, anche indirettamente, il superamento dei parametri urbanistici ed edilizi massimi ammessi dalla disciplina di ambito, anche qualora il superamento riguardi porzioni limitate dell'edificio o del lotto.

EDIFICI ESISTENTI E SITUAZIONI DI NON CONFORMITÀ

10. Per gli edifici legittimamente esistenti che risultino eccedenti rispetto ai parametri urbanistici ed edilizi attualmente ammessi, sono consentiti esclusivamente interventi che:
 - a) non comportino incremento della Superficie Lorda (SL);
 - b) non comportino incremento del volume;
 - c) non determinino aggravio del carico urbanistico;salvo diversa previsione espressa della disciplina di ambito.
 11. Gli interventi sugli edifici di cui al comma 10 devono essere finalizzati al
-

mantenimento, alla riqualificazione o alla messa in sicurezza dell'esistente e non possono essere utilizzati per consolidare o ampliare situazioni di non conformità.

AMPLIAMENTI

12. Gli interventi di ampliamento sono ammessi esclusivamente nei casi e nei limiti espressamente previsti dalla disciplina di ambito e devono essere verificati in modo unitario rispetto all'intero edificio e al lotto di pertinenza.
13. In nessun caso l'ampliamento può determinare il superamento dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti o l'attribuzione di diritti edificatori ulteriori rispetto a quelli consentiti.

ACCORPAMENTI, FRAZIONAMENTI E RICALCOLO DEI PARAMETRI

14. In caso di accorpamento o frazionamento di lotti, i parametri urbanistici ed edilizi devono essere ricalcolati sulla base della nuova configurazione fondiaria risultante.
15. Il ricalcolo dei parametri non può comportare l'attribuzione di nuovi o maggiori diritti edificatori rispetto a quelli legittimamente acquisiti prima dell'operazione di accorpamento o frazionamento.
16. Gli interventi che comportano il frazionamento di unità immobiliari devono garantire, per ciascuna unità risultante, il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e delle dotazioni minime previste dalla normativa vigente.

CARICO URBANISTICO E COORDINAMENTO CON IL PIANO DEI SERVIZI

17. La Superficie Lorda (SL) costituisce il parametro principale per la determinazione del carico urbanistico degli interventi e per la verifica della sostenibilità delle trasformazioni rispetto alle dotazioni di servizi e infrastrutture.
18. Gli interventi che comportano incremento del carico urbanistico sono subordinati alla verifica della disponibilità delle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi e, ove necessario, al loro adeguamento o alla monetizzazione nei casi ammessi.

RAPPORTO CON VINCOLI E DISCIPLINE SOVRAORDINATE

19. In presenza di vincoli paesaggistici, ambientali, idraulici, infrastrutturali o di altra natura sovraordinata, i parametri urbanistici ed edilizi devono essere applicati nel rispetto delle disposizioni più restrittive, indipendentemente da quanto consentito dalla disciplina di ambito.
-

DEROGHE

20. Eventuali deroghe ai parametri urbanistici ed edilizi sono ammesse esclusivamente nei casi previsti dalla normativa vigente e devono essere espressamente motivate e assentite con provvedimento formale.

CRITERI INTERPRETATIVI

21. In caso di dubbi interpretativi relativi all'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla valutazione caso per caso, sulla base delle presenti norme, del Regolamento Edilizio Comunale e delle definizioni tecniche uniformi regionali.

22. La corretta applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi costituisce presupposto essenziale per la legittimità degli interventi e per il rilascio dei titoli edilizi.

Art. 66 Distanze, allineamenti e rapporti tra fabbricati

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le distanze, gli allineamenti e i rapporti tra fabbricati costituiscono parametri edilizi vincolanti e sono finalizzati a garantire adeguate condizioni di salubrità, sicurezza, privacy, decoro urbano e corretta organizzazione degli spazi edificati e non edificati.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli interventi edilizi e urbanistici ammessi dal Piano delle Regole e devono essere rispettate in sede di progettazione, istruttoria e realizzazione degli interventi.
3. Le distanze sono misurate secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale, in conformità alle definizioni tecniche uniformi richiamate all'articolo 12.
4. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente articolo, quelle della disciplina di ambito e quelle derivanti da normative sovraordinate, prevalgono le disposizioni più restrittive.

DISTANZE DAI CONFINI

5. Salvo diversa previsione della disciplina di ambito, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è stabilita in 5,00 m.
 6. È ammessa la costruzione in aderenza o in appoggio al confine esclusivamente nei casi consentiti dalla normativa vigente e dalla disciplina di ambito, nel rispetto dei diritti dei fondi confinanti.
-

7. Negli interventi su edifici esistenti legittimamente posti a distanza inferiore a quella prescritta, sono ammessi esclusivamente interventi che:
 - a) non riducano ulteriormente la distanza esistente;
 - b) non comportino avanzamenti verso il confine;
 - c) non aggravino la situazione di non conformità.
8. Gli ampliamenti devono in ogni caso rispettare le distanze minime di cui al comma 5, salvo diversa previsione espressa della disciplina di ambito.

DISTANZE TRA FABBRICATI

9. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è stabilita in 10,00 m, in conformità alla normativa statale vigente.
10. La distanza minima di cui al comma 9 si applica anche agli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione.
11. Negli interventi sugli edifici esistenti, sono ammessi il mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti e gli interventi che non comportino la loro riduzione.
12. Le nuove parti realizzate a seguito di ampliamento, sopraelevazione o ricostruzione devono rispettare integralmente la distanza minima di cui al comma 9.

DISTANZE DALLE STRADE E DAGLI SPAZI PUBBLICI

13. Le distanze degli edifici dalle strade e dagli spazi pubblici devono essere rispettate in conformità alla normativa vigente in materia di infrastrutture stradali e alla disciplina di ambito.
14. In presenza di edifici esistenti legittimamente collocati a distanza inferiore a quella prescritta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione che non comportino avanzamenti verso la sede stradale.
15. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione devono rispettare integralmente le distanze minime previste dalla normativa vigente.

ALLINEAMENTI

16. Gli allineamenti degli edifici lungo le strade e gli spazi pubblici costituiscono elemento qualificante dell'assetto urbano e devono essere rispettati negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche dei prospetti.
 17. La disciplina di ambito può individuare allineamenti obbligatori o da ricostituire,
-

finalizzati a garantire la continuità dei fronti edilizi e la coerenza del tessuto urbano.

18. Negli edifici esistenti legittimamente disallineati, sono ammessi interventi che mantengano l'allineamento preesistente, purché non ne aggravino la discontinuità rispetto al contesto.

RAPPORTI TRA FABBRICATI E SPAZI APERTI

19. La collocazione degli edifici all'interno del lotto deve garantire un corretto rapporto tra fabbricati e spazi aperti di pertinenza, evitando la formazione di spazi residuali non funzionali o di difficile manutenzione.

20. Gli interventi edilizi devono assicurare adeguate condizioni di aerazione, illuminazione e fruibilità degli spazi scoperti, in coerenza con la disciplina di ambito e con il Piano dei Servizi.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

21. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e ampliamento, le distanze e gli allineamenti devono essere rispettati per le nuove parti realizzate, salvo quanto diversamente previsto dalla normativa vigente o dalla disciplina di ambito.

22. È ammessa la ricostruzione sul sedime preesistente degli edifici demoliti, nel rispetto delle distanze legittimamente esistenti, purché non sia determinato aggravio delle condizioni di non conformità.

RAPPORTO CON IL CODICE CIVILE E NORME SOVRAORDINATE

23. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, trovano applicazione le disposizioni del Codice Civile, della normativa statale e regionale vigente e del Regolamento Edilizio Comunale.

24. Le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze integrano le presenti norme e si applicano in quanto compatibili con la disciplina urbanistica comunale.

CRITERI INTERPRETATIVI

25. In caso di dubbi interpretativi relativi all'applicazione delle distanze, degli allineamenti e dei rapporti tra fabbricati, l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla valutazione caso per caso sulla base delle presenti norme, del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente.

26. Il rispetto delle disposizioni del presente articolo costituisce presupposto essenziale

per la legittimità degli interventi edilizi e per il rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 67 Interventi pertinenziali e manufatti accessori

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente articolo disciplina la realizzazione di opere pertinenziali e manufatti accessori agli edifici principali, al fine di garantire un corretto assetto urbanistico ed edilizio, evitando incrementi surrettizi di capacità edificatoria e di carico urbanistico.
2. Le opere pertinenziali e i manufatti accessori sono ammessi esclusivamente se funzionalmente subordinati all'edificio principale e non possono in alcun caso costituire unità immobiliari autonome né essere destinati a usi abitativi, produttivi, direzionali o commerciali.
3. Le definizioni di pertinenza urbanistica, manufatto accessorio, volume tecnico e Superficie Lorda (SL) sono quelle richiamate all'articolo 12 e contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, in conformità al Regolamento Edilizio Tipo.

PERTINENZE URBANISTICHE

4. Sono considerate pertinenze urbanistiche le opere stabilmente asservite a un edificio principale, quali autorimesse pertinenziali, locali accessori, porticati, tettoie e analoghe strutture, purché prive di autonoma rilevanza funzionale ed economica.
 5. Le pertinenze urbanistiche devono essere realizzate all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio principale e non possono essere alienate separatamente dallo stesso.
 6. La Superficie Lorda complessivamente destinata a pertinenze urbanistiche non può superare:
 - a) il 20% della SL dell'edificio principale,
 - b) e comunque un massimo di 60,00 mq di SL per ciascuna unità immobiliare principale,salvo diversa previsione più restrittiva della disciplina di ambito.
 7. L'altezza massima fuori terra delle pertinenze urbanistiche è stabilita in 3,00 m, misurata secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale, salvo i casi in cui la disciplina di ambito consenta valori inferiori.
-

MANUFATTI ACCESSORI DI MODESTA ENTITÀ

8. Sono considerati manufatti accessori i manufatti di limitata consistenza, destinati al servizio dell'edificio principale, quali ricoveri attrezzi, piccoli depositi, locali tecnici o analoghe strutture.
9. I manufatti accessori devono rispettare congiuntamente i seguenti limiti:
 - a) Superficie Lorda massima pari a 15,00 mq per ciascun edificio principale;
 - b) altezza massima fuori terra pari a 2,50 m;
 - c) assenza di requisiti di abitabilità o permanenza continuativa di persone.
10. È ammessa la realizzazione di un solo manufatto accessorio per ciascun edificio principale, salvo diversa previsione della disciplina di ambito.

COMPUTO AI FINI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. Le pertinenze urbanistiche e i manufatti accessori concorrono al computo della Superficie Lorda (SL), del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi, salvo i casi di esclusione espressamente previsti dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente.
12. In nessun caso possono essere esclusi dal computo manufatti che, per caratteristiche dimensionali, tipologiche o costruttive, risultino suscettibili di utilizzo autonomo o di successiva trasformazione in spazi abitabili o produttivi.

COLLOCAZIONE, DISTANZE E RAPPORTI CON L'EDIFICIO PRINCIPALE

13. Le pertinenze e i manufatti accessori devono rispettare le distanze minime dai confini, tra fabbricati e dalle strade stabilite dall'articolo 14.
 14. In deroga alle distanze dai confini, è ammessa la realizzazione di pertinenze e manufatti accessori a distanza non inferiore a 2,50 m dal confine, purché:
 - a) non vi siano pareti finestrate;
 - b) sia garantita la sicurezza e la manutenzione;
 - c) sia acquisito, ove necessario, il consenso del confinante ai sensi del Codice Civile.
 15. La collocazione delle pertinenze e dei manufatti accessori deve garantire un corretto rapporto funzionale e visivo con l'edificio principale, evitando la formazione di spazi residuali o disordinati.
-

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

16. Negli edifici esistenti, la realizzazione di pertinenze e manufatti accessori è ammessa esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti e non può essere utilizzata per sanare o mascherare situazioni di non conformità.
17. Per gli edifici legittimamente esistenti che risultino eccedenti rispetto ai parametri attualmente ammessi, sono consentite esclusivamente pertinenze e manufatti accessori che:
- a) non comportino incremento della SL;
 - b) non comportino incremento del volume;
 - c) non determinino aggravio del carico urbanistico;
- salvo diversa previsione espressa della disciplina di ambito.

TITOLI ABILITATIVI E VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

18. Le opere pertinenziali e i manufatti accessori sono soggetti al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
19. La qualificazione dell'opera come pertinenza urbanistica o manufatto accessorio è effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede istruttoria, sulla base delle presenti norme e delle definizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

CRITERI INTERPRETATIVI

20. In caso di dubbi interpretativi relativi alla qualificazione, all'ammissibilità o al computo delle opere pertinenziali e dei manufatti accessori, l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla valutazione caso per caso, sulla base delle presenti norme, del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente.
21. Il rispetto delle disposizioni del presente articolo costituisce presupposto essenziale per la legittimità degli interventi edilizi e per il rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 68 Nuclei di Antica Formazione, tessuti storici e tutele generali

6. Il Piano delle Regole individua i Nuclei di Antica Formazione, i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale e, ove presenti, i nuclei di elevato interesse storico-culturale, quali parti del territorio comunale caratterizzate da specifici valori storici, architettonici, testimoniali, morfologici e paesaggistici.
7. In tali ambiti gli interventi devono essere orientati alla conservazione e
-

- valorizzazione dei caratteri originari del tessuto urbano e rurale, del rapporto tra edifici e spazi aperti, delle cortine edilizie, delle pertinenze, dei materiali, delle cromie e degli elementi architettonici identitari.
8. Nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e le eventuali trasformazioni espressamente consentite dalle presenti norme, purché accompagnate da adeguata relazione storico-tipologica e da verifica di coerenza con i caratteri del contesto.
 9. Nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale è sempre ammessa la permanenza delle attività agricole esistenti; eventuali mutamenti d'uso sono consentiti nei limiti della normativa vigente e purché compatibili con la tutela dell'impianto rurale e con il contesto paesaggistico.
 10. Nei nuclei di elevato interesse storico-culturale sono ammessi prioritariamente interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compatibile e riqualificazione, con esclusione delle trasformazioni che comportino perdita dei caratteri storici, alterazione delle cortine edilizie o introduzione di funzioni incompatibili con il valore del contesto.
 11. Tutti gli interventi ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione devono rispettare le eventuali prescrizioni contenute nelle tavole di piano, negli elaborati di dettaglio, nelle linee guida comunali o negli altri atti di indirizzo approvati dall'Amministrazione Comunale; in mancanza, costituiscono riferimento i criteri generali di tutela desumibili dalle presenti norme e dagli elaborati del piano.
 12. Gli interventi che interessano edifici o ambiti sottoposti a tutela ai sensi della normativa statale o regionale in materia di beni culturali e paesaggistici restano subordinati alle relative autorizzazioni e pareri.

TITOLO V – DISCIPLINA DEL TERRITORIO CONSOLIDATO

CAPO I – DISCIPLINA DEI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Art. 69 Ambiti del tessuto urbano consolidato – disposizioni generali

1. Il presente Capo disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, come individuati nelle tavole del Piano delle Regole, e costituisce il riferimento principale per la regolamentazione degli interventi edilizi e urbanistici all'interno delle parti di territorio già edificate o urbanizzate.
2. La disciplina dei tessuti urbani consolidati persegue gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione dell'edificato esistente, miglioramento della qualità urbana e dello spazio pubblico, adeguamento funzionale e prestazionale degli edifici e riduzione delle situazioni di degrado edilizio e urbano, in coerenza con il Documento di Piano e con le valutazioni ambientali espresse nell'ambito della VAS.
3. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono individuati e perimetrati nelle tavole del Piano delle Regole e costituiscono riferimento vincolante per l'applicazione delle presenti norme. Le perimetrazioni hanno valore conformativo e devono essere interpretate in relazione allo stato dei luoghi e alla struttura insediativa esistente.
4. Eventuali scostamenti puntuali tra la perimetrazione grafica degli ambiti e lo stato reale dei luoghi, riconducibili a errori materiali, aggiornamenti catastali o minimi assestamenti della linea di confine, possono essere valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede istruttoria, purché non comportino modifiche sostanziali della disciplina urbanistica e non alterino gli obiettivi del Piano.
5. In caso di contrasto tra la rappresentazione grafica delle tavole e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono le disposizioni normative, salvo che la tavola abbia valore prescrittivo espressamente indicato.
6. La disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato è coerente con le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale e nella Sintesi non tecnica della VAS, con particolare riferimento alla sostenibilità degli interventi di densificazione, alla compatibilità con le componenti ambientali e infrastrutturali e alla capacità di

carico del sistema insediativo.

7. Gli interventi che comportano incremento del carico urbanistico, determinato sulla base della Superficie Lorda (SL) ai sensi degli articoli 12 e 13, sono subordinati alla verifica della dotazione di servizi e infrastrutture esistenti, in coerenza con il Piano dei Servizi; qualora tali dotazioni risultino insufficienti, l'intervento è ammesso esclusivamente previo adeguamento delle stesse o nei casi consentiti di monetizzazione.
 8. All'interno dei tessuti urbani consolidati, la nuova edificazione è ammessa esclusivamente su lotti liberi interclusi, intendendosi per tali le aree completamente circondate da edificazione esistente, dotate di accesso diretto alla viabilità pubblica e servite dalle principali reti tecnologiche. L'edificazione su tali lotti è comunque subordinata al rispetto della disciplina di ambito e dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti.
 9. Ai fini dell'edificabilità, il lotto libero intercluso deve avere una superficie fondiaria non inferiore a 500 mq, salvo diversa previsione più restrittiva della disciplina di ambito. In tali casi, il rapporto di copertura non può eccedere il 40 per cento della superficie fondiaria e deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile pari almeno al 30 per cento, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive.
 10. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalla normativa vigente e dalla disciplina di ambito, nel rispetto delle norme generali del Piano delle Regole e, in particolare, dei parametri urbanistici ed edilizi di cui agli articoli 12 e 13, delle distanze e degli allineamenti di cui all'articolo 14 e della disciplina delle pertinenze e dei manufatti accessori di cui all'articolo 15.
 11. Sugli edifici esistenti sono ammessi anche interventi in presenza di parametri urbanistici o edilizi non conformi, purché tali interventi non comportino incremento della Superficie Lorda, non aggravino le condizioni di non conformità e siano finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza strutturale, accessibilità, efficienza energetica e qualità complessiva dell'edificato.
 12. Gli interventi di demolizione e ricostruzione all'interno dei tessuti urbani consolidati devono avvenire, di norma, nel rispetto della sagoma, del sedime e delle distanze
-

legittimamente esistenti, salvo diversa previsione espressa della disciplina di ambito, e non possono determinare incremento del carico urbanistico rispetto alla situazione preesistente.

13. In sede di istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta la conformità degli interventi alla disciplina di ambito, alle norme generali del Piano delle Regole e agli obiettivi di riqualificazione urbana e sostenibilità ambientale perseguiti dal Piano, motivando adeguatamente le determinazioni assunte nei casi di particolare complessità.
14. In caso di dubbi interpretativi relativi all'individuazione dell'ambito o all'applicazione delle presenti norme, l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla valutazione caso per caso, facendo riferimento alle presenti disposizioni, alle tavole di piano e al quadro conoscitivo e valutativo del PGT.

Art. 70 Tessuti residenziali consolidati

AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITÀ

1. I tessuti residenziali consolidati comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate da edificazione prevalentemente residenziale già realizzata, dotata di infrastrutture e servizi essenziali, come individuate nelle tavole del Piano delle Regole.
2. All'interno dei tessuti residenziali consolidati il Piano delle Regole persegue obiettivi di conservazione, riqualificazione e completamento dell'edificato esistente, favorendo il miglioramento della qualità abitativa, dell'efficienza energetica e dello spazio urbano, nel rispetto del principio di contenimento del consumo di suolo.
3. La disciplina del presente articolo si applica nel rispetto delle norme generali del Piano delle Regole e, in particolare, degli articoli 12, 13, 14, 15 e 16.

CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI RESIDENZIALI

4. I tessuti residenziali consolidati sono articolati nelle seguenti tipologie:
 - Tessuti residenziali compatti (TRC)
 - Tessuti residenziali di completamento e margine (TRM)
5. L'appartenenza a una delle tipologie di cui al comma 4 è definita dalle tavole del Piano delle Regole ed è vincolante ai fini dell'applicazione delle presenti norme.

TESSUTI RESIDENZIALI COMPATTI (TRC)

CARATTERI E OBIETTIVI

6. I tessuti residenziali compatti comprendono le parti di centro abitato caratterizzate da edificazione continua o ravvicinata, con lotti di dimensione medio-piccola, presenza di edifici pluripiano e assetto urbano consolidato.
7. In tali ambiti il Piano delle Regole privilegia interventi di riqualificazione dell'edificato esistente e di miglioramento della qualità urbana, limitando fortemente la nuova edificazione.

DESTINAZIONI D'USO

8. La destinazione d'uso principale ammessa è quella residenziale.
9. Sono inoltre ammesse destinazioni compatibili quali attività direzionali di modesta entità, servizi alla persona ed esercizi di vicinato, purché non alterino la prevalenza residenziale e non generino impatti incompatibili con il contesto.

MODALITÀ DI INTERVENTO

10. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
11. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente se finalizzati alla riqualificazione dell'impianto edilizio e devono avvenire nel rispetto della sagoma, del sedime e delle distanze legittimamente esistenti, senza incremento della Superficie Lorda e del carico urbanistico.

PARAMETRI URBANISTICI

12. Nei tessuti residenziali compatti si applicano i seguenti parametri massimi:
 - indice di edificabilità fondiaria pari a 1,20 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici pari a 10,50 m;
 - rapporto di copertura massimo pari al 45% della superficie fondiaria.
13. È sempre consentito il mantenimento dei parametri legittimamente esistenti, purché gli interventi non comportino aggravio delle condizioni di non conformità.

TESSUTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E MARGINE (TRM)

CARATTERI E OBIETTIVI

14. I tessuti residenziali di completamento e margine comprendono le parti di territorio caratterizzate da edificazione residenziale meno compatta, presenza di lotti liberi interclusi o di margine e maggiore permeabilità urbana.
-

15. In tali ambiti il Piano delle Regole consente interventi di completamento edilizio, nel rispetto dei caratteri morfologici esistenti e delle condizioni ambientali e infrastrutturali.

DESTINAZIONI D'USO

16. La destinazione d'uso principale ammessa è quella residenziale; sono ammesse destinazioni compatibili di servizio alla residenza, nel rispetto dell'articolo 11.

MODALITÀ DI INTERVENTO E NUOVA EDIFICAZIONE

17. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa vigente, inclusa la ristrutturazione edilizia e, nei casi consentiti, la demolizione e ricostruzione.

18. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente su lotti liberi interclusi, nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 16.

PARAMETRI URBANISTICI

19. Nei tessuti residenziali di completamento e margine si applicano i seguenti parametri massimi:

- indice di edificabilità fondiaria pari a 0,80 mq/mq;
- altezza massima degli edifici pari a 9,00 m;
- rapporto di copertura massimo pari al 40% della superficie fondiaria;
- superficie fondiaria minima del lotto edificabile pari a 500 mq;
- quota minima di superficie permeabile pari al 30% della superficie fondiaria.

SPAZI APERTI, PERTINENZE E QUALITÀ INSEDIATIVA

20. In entrambi i sottotipi di tessuto residenziale, la realizzazione di pertinenze e manufatti accessori è ammessa nel rispetto dell'articolo 15 e deve contribuire alla qualità complessiva dell'insediamento.

21. Gli interventi devono garantire un corretto rapporto tra edifici e spazi aperti di pertinenza, assicurando adeguate condizioni di aerazione, illuminazione e fruibilità degli spazi scoperti.

EDIFICI NON CONFORMI E CRITERI ISTRUTTORI

22. Sugli edifici legittimamente esistenti che presentino parametri urbanistici o edilizi non conformi rispetto alla disciplina vigente sono ammessi interventi che non comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico e

che siano finalizzati alla riqualificazione edilizia e funzionale.

23. In sede di istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta la conformità degli interventi alla disciplina del tessuto di riferimento, tenendo conto della morfologia dell'intorno, dell'impianto insediativo esistente e degli obiettivi di qualità urbana perseguiti dal Piano.

Art. 71 Tessuti a funzione mista

AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITÀ

1. I tessuti a funzione mista comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla compresenza, consolidata nel tempo, di funzioni residenziali, commerciali di vicinato, direzionali, artigianali di piccola scala e servizi, come individuate nelle tavole del Piano delle Regole.
2. In tali ambiti il Piano delle Regole persegue l'obiettivo di garantire la compatibilità tra le diverse funzioni insediate, favorendo il mantenimento della residenza, la vitalità economica locale e la qualità dello spazio urbano, evitando conflitti funzionali e incrementi non sostenibili del carico urbanistico.
3. La disciplina del presente articolo si applica nel rispetto delle norme generali del Piano delle Regole e, in particolare, degli articoli 12, 13, 14, 15, 16 e 17.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

4. Nei tessuti a funzione mista è ammessa la destinazione d'uso residenziale quale funzione prevalente o coesistente con altre funzioni compatibili.
5. Sono altresì ammesse funzioni direzionali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio e attività di somministrazione, purché esercitate in forma compatibile con il contesto urbano e tali da non determinare impatti negativi in termini di traffico, rumore, emissioni o carico urbanistico.
6. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto dell'articolo 11 e devono garantire il mantenimento dell'equilibrio funzionale dell'ambito, con particolare attenzione alla tutela della funzione residenziale.

MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

7. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, purché
-

coerenti con la destinazione d'uso ammessa e con le caratteristiche morfologiche dell'intorno.

8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la modifica dell'organismo edilizio e della distribuzione interna, nonché, nei limiti consentiti, dei prospetti, fermo restando il rispetto delle distanze, degli allineamenti e dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti.
9. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente se finalizzati alla riqualificazione funzionale e formale dell'edificato e non possono determinare incremento della Superficie Lorda complessiva né del carico urbanistico rispetto alla situazione legittimamente esistente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. Nei tessuti a funzione mista si applicano, salvo diversa previsione più restrittiva della disciplina di ambito, i seguenti parametri massimi:
 - indice di edificabilità fondiaria pari a 1,00 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici pari a 10,50 m;
 - rapporto di copertura massimo pari al 45% della superficie fondiaria.
11. È fatto salvo il mantenimento delle altezze, delle sagome e delle volumetrie legittimamente esistenti, purché gli interventi non comportino aggravio delle condizioni di non conformità.

LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI E QUALITÀ INSEDIATIVA

12. Le funzioni non residenziali devono essere preferibilmente collocate ai piani terra o seminterrati degli edifici, in modo da limitare interferenze con la residenza e favorire la continuità degli spazi urbani e delle attività di servizio.
13. Gli interventi devono garantire un adeguato rapporto tra edifici, spazi aperti e viabilità, evitando la saturazione degli spazi di pertinenza e assicurando condizioni adeguate di accessibilità e fruibilità.

NUOVA EDIFICAZIONE E LOTTI LIBERI INTERCLUSI

14. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente su lotti liberi interclusi, nel rispetto delle condizioni stabilite all'articolo 16 e dei parametri di cui al presente articolo.
 15. La superficie fondiaria minima del lotto edificabile è stabilita in 500 mq, salvo
-

diversa previsione più restrittiva della disciplina di ambito; deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria.

PERTINENZE, PARCHEGGI E CARICO URBANISTICO

16. La realizzazione di pertinenze e manufatti accessori è ammessa nel rispetto dell'articolo 15 e deve essere funzionale alle attività insediate, senza determinare incremento surrettizio della capacità edificatoria.
17. Gli interventi che comportano incremento del carico urbanistico, con particolare riferimento alle funzioni non residenziali, sono subordinati alla verifica della dotazione di parcheggi e dei servizi previsti dal Piano dei Servizi.

EDIFICI NON CONFORMI E CRITERI ISTRUTTORI

18. Sugli edifici legittimamente esistenti che presentino parametri urbanistici o edilizi non conformi rispetto alla disciplina vigente sono ammessi interventi che non comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico e che siano finalizzati alla riqualificazione edilizia, funzionale ed energetica.
19. In sede di istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta la compatibilità degli interventi con il contesto urbano e con l'equilibrio funzionale dell'ambito, tenendo conto della morfologia dell'intorno e degli obiettivi di qualità urbana perseguiti dal Piano.

Art. 72 Tessuti produttivi e artigianali

1. I tessuti produttivi e artigianali comprendono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente ad attività produttive, artigianali, di deposito, logistica di piccola scala e servizi connessi alla produzione, come individuate nelle tavole del Piano delle Regole.
 2. In tali ambiti il Piano delle Regole persegue l'obiettivo di consolidare e qualificare le attività economiche esistenti, favorendo l'adeguamento funzionale e prestazionale degli insediamenti produttivi, nel rispetto della compatibilità ambientale e del contesto urbano circostante.
 3. La disciplina del presente articolo si applica nel rispetto delle norme generali del Piano delle Regole e, in particolare, degli articoli 12, 13, 14, 15, 16 e 18, nonché
-

delle disposizioni del Piano dei Servizi e delle valutazioni espresse nell'ambito della VAS.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

4. Nei tessuti produttivi e artigianali sono ammesse le destinazioni d'uso produttive e artigianali, incluse le attività di trasformazione, lavorazione, assemblaggio, deposito e magazzinaggio, purché compatibili con la scala locale e con le infrastrutture esistenti.
5. Sono altresì ammesse funzioni direzionali, di servizio, di supporto logistico e spazi per uffici strettamente connessi alle attività produttive, nonché locali di esposizione e vendita diretta dei prodotti, purché non assumano carattere prevalente.
6. La destinazione residenziale non è ammessa, ad eccezione degli alloggi di servizio o di custodia, ove espressamente consentiti dalla disciplina di ambito e nel rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale.

MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

7. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, finalizzati all'adeguamento funzionale, alla messa in sicurezza, al miglioramento energetico e alla riduzione degli impatti ambientali.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare modifiche dell'organismo edilizio e degli impianti, purché siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi vigenti e non sia determinato incremento del carico urbanistico non sostenibile.
9. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente se finalizzati alla razionalizzazione e riqualificazione dell'insediamento produttivo e non possono determinare incremento della Superficie Lorda complessiva rispetto alla situazione legittimamente esistente, salvo diversa previsione della disciplina di ambito.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. Nei tessuti produttivi e artigianali si applicano, salvo diversa previsione più restrittiva della disciplina di ambito, i seguenti parametri massimi:
 - indice di edificabilità fondiaria pari a 0,80 mq/mq;

- altezza massima degli edifici pari a 12,00 m;
- rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria.

11. È fatto salvo il mantenimento delle altezze, delle sagome e delle volumetrie legittimamente esistenti, purché gli interventi non comportino aggravio delle condizioni di non conformità.

NUOVA EDIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

12. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente su lotti liberi interclusi o su aree già destinate a funzioni produttive dal Piano delle Regole, nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 16.

13. La superficie fondiaria minima del lotto edificabile è stabilita in 1.000 mq, salvo diversa previsione più restrittiva della disciplina di ambito; deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria.

SPAZI APERTI, VIABILITÀ E MITIGAZIONE AMBIENTALE

14. Gli interventi devono garantire un'adeguata organizzazione degli spazi esterni di pertinenza, con particolare riferimento alla viabilità interna, alle aree di manovra, alle zone di carico e scarico e agli spazi di sosta.

15. Deve essere assicurata la mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali mediante l'utilizzo di fasce verdi, schermature vegetali e soluzioni progettuali idonee, in coerenza con le indicazioni della VAS.

PERTINENZE, PARCHEGGI E CARICO URBANISTICO

16. La realizzazione di pertinenze e manufatti accessori è ammessa nel rispetto dell'articolo 15 e deve essere funzionale alle attività produttive, senza determinare incremento surrettizio della capacità edificatoria.

17. Gli interventi che comportano incremento del carico urbanistico sono subordinati alla verifica della dotazione di parcheggi e delle infrastrutture di servizio previste dal Piano dei Servizi, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.

EDIFICI NON CONFORMI E CRITERI ISTRUTTORI

18. Sugli edifici legittimamente esistenti che presentino parametri urbanistici o edilizi non conformi rispetto alla disciplina vigente sono ammessi interventi che non comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico e

che siano finalizzati alla riqualificazione funzionale e ambientale.

19. In sede di istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta la compatibilità degli interventi con il contesto urbano e ambientale, tenendo conto delle caratteristiche dell'intorno, delle infrastrutture esistenti e degli obiettivi di sostenibilità perseguiti dal Piano.

TITOLO VI – DISCIPLINA DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO

CAPO I – AMBITI AGRICOLI E TESSUTI RURALI

Art. 73 Ambiti agricoli e tessuti rurali

1. Gli ambiti agricoli e i tessuti rurali comprendono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'attività agricola, all'uso agro-produttivo del suolo e alla presenza di insediamenti rurali esistenti, come individuate nelle tavole del Piano delle Regole.
2. In tali ambiti il Piano delle Regole persegue gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio agricolo, di salvaguardia delle funzioni produttive primarie, di contenimento del consumo di suolo e di conservazione dei caratteri paesaggistici e ambientali, in coerenza con il Documento di Piano, con il Piano dei Servizi e con le valutazioni espresse nell'ambito della VAS.
3. La disciplina del presente articolo si applica nel rispetto delle norme generali del Piano delle Regole e, in particolare, degli articoli 12, 13, 14, 15 e 16, nonché della normativa regionale e nazionale in materia di governo del territorio e di attività agricola.

DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITÀ AMMESSE

4. Negli ambiti agricoli è ammessa la destinazione d'uso agricola e agro-produttiva, comprensiva delle attività di coltivazione del fondo, allevamento, trasformazione primaria dei prodotti agricoli e attività connesse, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
5. Sono altresì ammessi gli insediamenti e le attrezzature funzionali all'attività agricola, quali fabbricati rurali, strutture di servizio, depositi, ricoveri attrezzi e infrastrutture aziendali, purché strettamente connessi alla conduzione del fondo.
6. Le destinazioni d'uso non agricole sono ammesse esclusivamente nei casi espressamente consentiti dalla normativa vigente e dalla disciplina di piano, e devono risultare compatibili con la funzione agricola prevalente e con le caratteristiche ambientali del contesto.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI RURALI ESISTENTI

7. Sugli edifici rurali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, finalizzati al mantenimento dell'uso agricolo o alla riqualificazione funzionale dell'edificato.
 8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare modifiche dell'organismo edilizio, purché siano rispettati i caratteri tipologici e morfologici dell'edificio rurale e non sia determinato incremento della Superficie Lorda non giustificato dalle esigenze dell'attività agricola.
 9. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente nei casi di comprovata necessità tecnica o funzionale e devono avvenire, di norma, nel rispetto del sedime e dell'impianto insediativo originario, senza incremento della Superficie Lorda complessiva.
 10. I nuclei ed edifici agricoli individuati nelle tavole del Piano delle Regole costituiscono elementi strutturali del sistema rurale comunale e sono tutelati in quanto testimonianza dell'organizzazione storica e produttiva del territorio agricolo.
 11. Per gli edifici agricoli non più funzionali all'attività agricola alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, purché:
 - a) non comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico;
 - b) non introducano destinazioni d'uso incompatibili con il contesto agricolo;
 - c) rispettino i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato rurale esistente.
 12. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici agricoli non più funzionali è ammesso esclusivamente nei casi e nei limiti previsti dalla normativa regionale vigente e dalla disciplina del Piano delle Regole, ed è comunque subordinato alla verifica della compatibilità paesaggistica, ambientale e infrastrutturale dell'intervento, con particolare riferimento agli Ambiti Agricoli Strategici di cui al comma 3.
-

NUOVA EDIFICAZIONE FUNZIONALE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

13. La nuova edificazione negli ambiti agricoli è ammessa esclusivamente per la realizzazione di fabbricati e strutture strettamente funzionali all'attività agricola e alla conduzione del fondo.
14. La Superficie Lorda massima realizzabile per nuovi fabbricati agricoli è determinata in relazione alle esigenze produttive dell'azienda agricola e, in ogni caso, non può superare:
- 0,03 mq/mq della superficie agricola utilizzata (SAU) dell'azienda;
 - con un limite massimo di 600 mq di SL complessiva per ciascuna azienda agricola.
 - L'altezza massima dei nuovi fabbricati agricoli è fissata in 8,00 m, salvo comprovate esigenze funzionali legate alle tipologie produttive, da valutarsi in sede istruttoria.

PARAMETRI TERRITORIALI E TUTELA DEL SUOLO

15. Negli ambiti agricoli deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 90% della superficie fondiaria, fatta salva la superficie strettamente necessaria per i fabbricati e le infrastrutture aziendali.
16. Gli interventi devono evitare la frammentazione del suolo agricolo e la formazione di nuovi accessi poderali non necessari, favorendo il riuso e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.
17. Nelle aree agricole di interazione con i tessuti urbani, individuate nelle tavole del Piano delle Regole, gli interventi devono garantire la salvaguardia della funzione agricola e il contenimento delle pressioni insediative, evitando fenomeni di frammentazione del suolo, urbanizzazione diffusa o utilizzi impropri di carattere urbano.

RESIDENZA AGRICOLA

18. La residenza agricola è ammessa esclusivamente in quanto funzionale alla conduzione del fondo e nel rispetto della normativa vigente.
19. La Superficie Lorda massima della residenza agricola non può superare 150 mq di SL per ciascuna azienda agricola, salvo diversa previsione più restrittiva della disciplina di ambito.
-

PERTINENZE, MANUFATTI ACCESSORI E RECINZIONI

20. La realizzazione di pertinenze e manufatti accessori è ammessa nel rispetto dell'articolo 15 e deve essere strettamente funzionale all'attività agricola, evitando la dispersione insediativa e la compromissione del paesaggio rurale.
21. Le recinzioni sono ammesse esclusivamente se necessarie all'attività agricola e devono essere realizzate con tipologie e materiali coerenti con il contesto rurale, evitando soluzioni incongrue o di carattere urbano.

CRITERI ISTRUTTORI E COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

22. In sede di istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta la conformità degli interventi alla disciplina agricola, verificando la reale funzionalità all'attività agricola e la compatibilità con il contesto ambientale e paesaggistico.
23. Gli interventi devono essere coerenti con le indicazioni della VAS e non devono determinare impatti negativi sulle componenti ambientali, idrauliche e paesaggistiche del territorio.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI DI TUTELA, VINCOLI E COMPATIBILITÀ

CAPO I – TUTELA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE E RETE ECOLOGICA

Art. 74 Rete ecologica comunale e misure di salvaguardia

1. La rete ecologica comunale costituisce parte integrante del sistema ambientale del territorio di Trigolo ed è finalizzata a garantire la continuità ecologica, la tutela della biodiversità, la connessione tra le aree naturali e seminaturali e la compatibilità delle trasformazioni urbanistiche con le componenti ambientali, in coerenza con gli indirizzi sovraordinati e con le valutazioni espresse nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica del PGT.
2. La rete ecologica comunale è individuata negli elaborati cartografici del Piano delle Regole e comprende, in forma strutturata e funzionale, corridoi ecologici, aree di connessione, elementi lineari e puntuali di valore naturalistico, nonché ambiti di permeabilità ecologica diffusa, anche in ambito agricolo e periurbano.
3. Le perimetrazioni della rete ecologica hanno valore conformativo ai fini dell'applicazione delle presenti norme e devono essere interpretate in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche ambientali effettive e al ruolo ecologico svolto dagli elementi individuati, fermo restando quanto previsto ai commi successivi in caso di discrepanze cartografiche di limitata entità.
4. All'interno della rete ecologica comunale sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con la funzione ecologica degli ambiti interessati, che non comportino frammentazione degli habitat, interruzione delle connessioni ecologiche, impermeabilizzazione significativa del suolo o compromissione degli elementi vegetazionali e naturalistici esistenti.
5. Gli interventi edilizi e urbanistici ammessi dalla disciplina di tessuto o di ambito devono in ogni caso essere verificati rispetto alla loro compatibilità con la rete ecologica comunale; in presenza di interferenze potenziali o effettive, l'intervento è

- subordinato all'adozione di misure di salvaguardia, mitigazione o compensazione, secondo quanto previsto dal presente Titolo.
6. Non sono ammessi interventi che comportino la riduzione, l'eliminazione o la sostanziale alterazione degli elementi costitutivi della rete ecologica, quali filari arborei, siepi, fasce boscate, aree umide, scoline vegetate e altri elementi lineari o puntuali di connessione, salvo i casi espressamente consentiti dalla normativa vigente e previa dimostrazione dell'assenza di alternative tecnicamente praticabili.
 7. Gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di trasformazione che interessino direttamente o indirettamente ambiti della rete ecologica devono essere progettati in modo da garantire la continuità ecologica, la permeabilità del suolo e la conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, privilegiando soluzioni a basso impatto ambientale e tecniche di ingegneria naturalistica.
 8. Nei casi in cui, in esito all'istruttoria, sia accertata l'impossibilità di evitare interferenze con la rete ecologica comunale, l'intervento è subordinato alla realizzazione di misure compensative di valore ecologico equivalente o superiore, localizzate preferibilmente all'interno del medesimo ambito o in ambiti funzionalmente connessi, secondo criteri definiti dall'Amministrazione Comunale.
 9. Le misure di mitigazione e compensazione di cui al comma 8 devono essere dettagliatamente descritte negli elaborati progettuali e, ove necessario, disciplinate mediante specifiche prescrizioni nel titolo edilizio o nella convenzione urbanistica, con indicazione delle modalità di realizzazione, manutenzione e monitoraggio nel tempo.
 10. In sede di istruttoria dei titoli edilizi e degli strumenti urbanistici attuativi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la coerenza degli interventi con la rete ecologica comunale, anche avvalendosi degli elaborati di VAS, del quadro conoscitivo ambientale e delle indicazioni contenute negli atti di pianificazione sovraordinata.
 11. Qualora la perimetrazione cartografica della rete ecologica presenti scostamenti puntuali rispetto allo stato reale dei luoghi, riconducibili a errori materiali o a modificazioni di modesta entità, l'Ufficio Tecnico Comunale può procedere a una valutazione interpretativa motivata, purché non sia alterata la funzione ecologica complessiva dell'ambito e siano comunque garantite le finalità di tutela perseguite
-

dal Piano.

12. Le disposizioni del presente articolo hanno carattere prevalente rispetto alle discipline di tessuto e alle previsioni insediative del Piano delle Regole; in caso di contrasto, trovano applicazione le norme più restrittive a tutela delle componenti ambientali ed ecologiche.
13. Restano ferme le ulteriori disposizioni di tutela previste dalla normativa statale e regionale vigente, nonché quelle derivanti da vincoli sovraordinati, che si applicano in modo integrato e cumulativo rispetto alle presenti norme.

Art. 75 Tutela del paesaggio e criteri di inserimento paesaggistico

1. Il Piano delle Regole tutela il paesaggio comunale quale componente strutturale e identitaria del territorio di Trigolo, inteso come esito dell'interazione storica tra sistema agricolo, insediamenti, infrastrutture e componenti ambientali, e quale riferimento essenziale per la valutazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
 2. Le disposizioni del presente articolo si applicano in modo trasversale a tutto il territorio comunale e costituiscono criteri generali di riferimento per la progettazione e la valutazione degli interventi che comportano trasformazioni visibili dell'assetto dei luoghi, con particolare riferimento agli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento volumetrico e agli interventi incidenti sui margini urbani e sugli spazi aperti.
 3. Ai fini dell'istruttoria dei titoli edilizi, l'inserimento paesaggistico degli interventi è valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale in relazione alla coerenza con il contesto di riferimento, alla scala dell'intervento rispetto all'intorno edificato e al rapporto instaurato tra edifici, spazi aperti e territorio agricolo.
 4. Nella valutazione di cui al comma 3 assumono particolare rilevanza i caratteri strutturanti del paesaggio comunale, con riferimento alla trama agricola storica, alla rete idrografica, agli elementi vegetazionali lineari, ai percorsi rurali e ai margini tra tessuto urbanizzato e territorio aperto.
 5. Gli interventi che interessano ambiti di margine o contesti caratterizzati da elevata permeabilità visiva devono garantire una transizione equilibrata tra parti urbanizzate
-

- e spazi aperti, evitando soluzioni che determinino frammentazione, banalizzazione o perdita di leggibilità del paesaggio rurale e periurbano.
6. Nei casi in cui l'intervento presenti potenziali criticità sotto il profilo paesaggistico, l'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere la presentazione di elaborati integrativi di approfondimento, finalizzati a dimostrare la compatibilità paesaggistica della soluzione proposta e l'efficacia delle eventuali misure di mitigazione previste.
 7. Qualora, all'esito dell'istruttoria, l'intervento risulti incompatibile con i valori paesaggistici tutelati dal Piano e non siano individuabili soluzioni progettuali idonee a superare le criticità rilevate, il titolo edilizio non può essere assentito.
 8. Le eventuali misure di mitigazione paesaggistica richieste in sede istruttoria costituiscono parte integrante del progetto assentito e devono essere attuate contestualmente alla realizzazione dell'intervento principale.
 9. Le disposizioni del presente articolo si applicano in modo integrativo rispetto alla disciplina di tessuto e alle eventuali autorizzazioni paesaggistiche previste dalla normativa vigente; in caso di contrasto, prevalgono le disposizioni più restrittive a tutela del paesaggio.
 10. Il rispetto dei criteri di tutela e inserimento paesaggistico di cui al presente articolo costituisce condizione necessaria per il rilascio dei titoli edilizi.

Art. 76 Ambiti ed elementi di valore naturalistico – mitigazione e compensazione

1. Il Piano delle Regole individua e tutela gli ambiti e gli elementi di valore naturalistico presenti nel territorio comunale, quali componenti essenziali del sistema ambientale locale, in coerenza con la rete ecologica comunale di cui all'articolo 21 e con le valutazioni ambientali espresse nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica del PGT.
 2. Gli ambiti e gli elementi di valore naturalistico sono individuati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole e comprendono, in forma non esaustiva, aree caratterizzate da elevata naturalità o biodiversità, elementi vegetazionali strutturanti, aree umide, corridoi ecologici locali, nonché altri elementi puntuali o lineari che svolgono una funzione ambientale rilevante, anche in ambito agricolo e
-

periurbano.

3. Le perimetrazioni di cui al comma 2 hanno valore conformativo ai fini dell'applicazione delle presenti norme e devono essere interpretate in relazione allo stato reale dei luoghi e alla funzione ecologica effettivamente svolta dagli elementi individuati, fermo restando quanto previsto al comma 11 in caso di discrepanze cartografiche di limitata entità.
 4. All'interno degli ambiti e in corrispondenza degli elementi di valore naturalistico sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con la loro conservazione e valorizzazione, che non comportino riduzione della naturalità, compromissione delle funzioni ecologiche, alterazione significativa degli habitat o perdita degli elementi strutturanti il sistema ambientale locale.
 5. Gli interventi edilizi e urbanistici ammessi dalla disciplina di tessuto o di ambito che interessino, direttamente o indirettamente, ambiti o elementi di valore naturalistico devono essere preventivamente verificati sotto il profilo della compatibilità ambientale e, ove necessario, subordinati all'adozione di misure di mitigazione o compensazione, secondo i criteri stabiliti dal presente articolo.
 6. Le misure di mitigazione sono finalizzate a ridurre o eliminare gli impatti negativi derivanti dall'intervento e devono essere progettate in modo integrato con la soluzione architettonica e urbanistica proposta, privilegiando il mantenimento degli elementi naturali esistenti, il ripristino delle continuità ecologiche e l'uso di soluzioni a basso impatto ambientale.
 7. Qualora, in esito all'istruttoria, risulti accertata l'impossibilità di evitare o mitigare adeguatamente gli impatti sull'ambiente naturale, l'intervento è subordinato alla realizzazione di misure di compensazione ambientale, finalizzate al miglioramento complessivo del sistema ecologico comunale, anche in ambiti diversi da quello direttamente interessato dall'intervento.
 8. Le misure di compensazione di cui al comma 7 devono avere valore ecologico equivalente o superiore rispetto agli impatti generati e devono essere localizzate preferibilmente all'interno del territorio comunale, in ambiti funzionalmente connessi alla rete ecologica comunale o individuati dall'Amministrazione Comunale in relazione alle priorità ambientali del PGT.
-

9. Le misure di mitigazione e compensazione devono essere descritte in modo puntuale negli elaborati progettuali e, ove necessario, disciplinate mediante specifiche prescrizioni nel titolo edilizio o nella convenzione urbanistica, con indicazione delle modalità di realizzazione, gestione e manutenzione nel tempo.
10. In sede di istruttoria dei titoli edilizi e degli strumenti urbanistici attuativi, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta la congruità e l'efficacia delle misure di mitigazione e compensazione proposte, anche avvalendosi delle indicazioni contenute negli elaborati di VAS, nel quadro conoscitivo ambientale e negli strumenti di pianificazione sovraordinata.
11. Qualora le perimetrazioni cartografiche degli ambiti o degli elementi di valore naturalistico presentino scostamenti puntuali rispetto allo stato reale dei luoghi, riconducibili a errori materiali o a modificazioni di modesta entità, l'Ufficio Tecnico Comunale può procedere a una valutazione interpretativa motivata, purché non sia compromessa la funzione ecologica complessiva dell'elemento o dell'ambito interessato.
12. Le disposizioni del presente articolo hanno carattere prevalente rispetto alle discipline di tessuto e alle previsioni insediative del Piano delle Regole; in caso di contrasto, trovano applicazione le disposizioni più restrittive a tutela delle componenti naturalistiche e ambientali.
13. Restano ferme le ulteriori disposizioni di tutela previste dalla normativa statale e regionale vigente e dai vincoli sovraordinati, che si applicano in modo integrato e cumulativo rispetto alle presenti norme.

CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 77 Fasce di rispetto stradali, infrastrutturali e ambiti agricoli strategici

1. Le fasce di rispetto stradali e infrastrutturali, nonché gli ambiti agricoli strategici individuati dalla pianificazione sovraordinata e recepiti dal Piano delle Regole, costituiscono condizioni esterne e prevalenti per la valutazione di ammissibilità degli interventi edilizi e urbanistici sul territorio comunale di Trigolo.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano in modo trasversale a tutto il territorio comunale e prevalgono sulle discipline di tessuto e di ambito, qualora più restrittive, costituendo riferimento preliminare per la verifica di compatibilità degli interventi in sede istruttoria.

FASCE DI RISPETTO STRADALI E INFRASTRUTTURALI

3. Le fasce di rispetto stradali sono quelle definite dalla normativa statale e regionale vigente in materia di infrastrutture viarie e di sicurezza stradale e sono individuate negli elaborati del Piano delle Regole in funzione della classificazione della viabilità esistente e di progetto.
4. All'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla normativa vigente, purché non compromettano le condizioni di sicurezza, la funzionalità dell'infrastruttura e la possibilità di adeguamento o potenziamento della stessa.
5. Gli interventi sugli edifici esistenti legittimamente collocati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammessi nei limiti previsti dalla normativa vigente, purché non comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico e non determinino aggravio delle condizioni di interferenza con l'infrastruttura.
6. Le fasce di rispetto relative ad altre infrastrutture lineari, quali ferrovie, elettrodotti, metanodotti e reti tecnologiche principali, sono disciplinate dalla normativa di settore e dalle disposizioni di cui agli articoli successivi del presente Capo.

AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

7. Gli ambiti agricoli strategici sono quelli individuati dal Piano Territoriale di
-

Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Cremona, ai sensi della normativa regionale vigente, e sono recepiti dal Piano delle Regole quali ambiti di tutela prioritaria della funzione agricola, della continuità produttiva e del suolo non urbanizzato.

8. Negli ambiti agricoli strategici il Piano delle Regole assume le finalità di tutela definite dal PTCP della Provincia di Cremona, orientate alla conservazione dell'uso agricolo del suolo, al contenimento del consumo di suolo e alla salvaguardia dell'unitarietà e funzionalità delle aziende agricole.
9. All'interno degli ambiti agricoli strategici sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con la funzione agricola prevalente, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 20 del Piano delle Regole e delle disposizioni del PTCP della Provincia di Cremona.
10. Non sono ammessi interventi che comportino consumo di suolo agricolo, frammentazione fondiaria, compromissione dell'assetto produttivo o introduzione di funzioni non agricole incompatibili, salvo i casi espressamente previsti dalla normativa sovraordinata e adeguatamente motivati.
11. Gli interventi edilizi eventualmente ammessi negli ambiti agricoli strategici devono dimostrare, in sede di istruttoria, la loro diretta e necessaria funzionalità all'attività agricola, nonché l'assenza di alternative localizzative esterne agli ambiti stessi.
12. I mutamenti di destinazione d'uso verso funzioni non agricole non sono ammessi negli ambiti agricoli strategici, anche qualora consentiti dalla disciplina di tessuto o di ambito, qualora risultino incompatibili con le finalità di tutela stabilite dal PTCP della Provincia di Cremona.
13. In caso di sovrapposizione tra ambiti agricoli strategici e altre discipline di piano o vincoli, trovano applicazione le disposizioni più restrittive a tutela della funzione agricola e del suolo.

DISPOSIZIONI ISTRUTTORIE E PREVALENZE

14. In sede di istruttoria dei titoli edilizi e degli strumenti urbanistici attuativi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica prioritariamente la sussistenza di fasce di rispetto o la ricadenza dell'intervento in ambiti agricoli strategici, quale condizione preliminare di
-

ammissibilità.

15. Qualora la perimetrazione cartografica degli ambiti agricoli strategici presenti scostamenti puntuali rispetto allo stato reale dei luoghi, riconducibili a errori materiali o aggiornamenti cartografici, l'Ufficio Tecnico Comunale può procedere a una valutazione interpretativa motivata, purché non siano compromesse le finalità di tutela stabilite dal PTCP della Provincia di Cremona.
16. Restano ferme le ulteriori disposizioni di tutela previste dalla normativa statale e regionale vigente e dalla pianificazione sovraordinata, che si applicano in modo integrato e cumulativo rispetto alle presenti norme.

Art. 78 Fasce di rispetto cimiteriali

1. Le fasce di rispetto cimiteriali costituiscono vincolo di inedificabilità e condizione prevalente per la valutazione di ammissibilità degli interventi edilizi e urbanistici, ai sensi della normativa statale e regionale vigente, e sono recepite dal Piano delle Regole quale tutela di carattere igienico-sanitario, ambientale e paesaggistico.
 2. La perimetrazione delle fasce di rispetto cimiteriali riportata nelle tavole del Piano delle Regole è definita in coerenza con il Piano Cimiteriale comunale, recepito dagli atti del PGT, che costituisce riferimento tecnico-operativo per l'individuazione delle aree cimiteriali, delle previsioni di sviluppo e delle relative condizioni di tutela.
 3. Le fasce di rispetto cimiteriali sono individuate negli elaborati cartografici del Piano delle Regole in conformità alle distanze minime stabilite dalla normativa vigente e devono essere considerate quale riferimento preliminare in sede di istruttoria dei titoli edilizi; ove il Piano Cimiteriale preveda articolazioni o specificazioni coerenti con la normativa, esse costituiscono parte integrante della verifica istruttoria.
 4. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali non sono ammessi interventi di nuova edificazione né ampliamenti di edifici esistenti che comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla normativa vigente.
 5. Sugli edifici legittimamente esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo, purché non comportino
-

- aumento della Superficie Lorda, del volume e non introducano destinazioni d'uso incompatibili con la funzione di tutela della fascia.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti possono essere ammessi esclusivamente nei limiti consentiti dalla normativa vigente, purché non determinino aggravio delle condizioni di incompatibilità igienico-sanitaria e non comportino incremento del carico urbanistico.
 7. Sono ammessi, nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con il Piano Cimiteriale comunale, interventi e opere strettamente funzionali al servizio del cimitero, quali infrastrutture, impianti tecnologici, percorsi di accesso, sistemazioni a verde e opere di arredo, purché non pregiudichino le condizioni di tutela della fascia di rispetto.
 8. Eventuali deroghe alle distanze di rispetto cimiteriale possono essere ammesse esclusivamente nei casi e con le modalità previste dalla normativa statale e regionale vigente, previa acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni richiesti, e devono essere espressamente motivate in sede di istruttoria, anche con riferimento alle previsioni e agli obiettivi del Piano Cimiteriale comunale.
 9. In sede di istruttoria dei titoli edilizi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica prioritariamente la ricadenza dell'intervento all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, la coerenza con la perimetrazione riportata nelle tavole del Piano delle Regole e, ove pertinente, con le indicazioni del Piano Cimiteriale comunale, quale condizione preliminare di ammissibilità
 10. Qualora la perimetrazione cartografica della fascia di rispetto cimiteriale presenti scostamenti puntuali rispetto allo stato reale dei luoghi, riconducibili a errori materiali o aggiornamenti cartografici, l'Ufficio Tecnico Comunale può procedere a una valutazione interpretativa motivata, purché sia comunque garantito il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente e non siano compromesse le finalità di tutela perseguite dal Piano Cimiteriale.
 11. Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle discipline di tessuto e di ambito del Piano delle Regole, qualora più restrittive, e si applicano in modo integrato e cumulativo rispetto alle ulteriori disposizioni di tutela previste dalla normativa vigente.
-

Art. 79 Fasce di rispetto elettrodotti, metanodotti e reti tecnologiche

1. Le fasce di rispetto relative a elettrodotti, metanodotti e reti tecnologiche principali costituiscono vincoli di sicurezza e condizioni prevalenti per la valutazione di ammissibilità degli interventi edilizi e urbanistici, ai sensi della normativa statale e regionale vigente e delle disposizioni tecniche degli enti gestori competenti.
2. Le fasce di rispetto di cui al comma 1 sono individuate negli elaborati cartografici del Piano delle Regole sulla base delle informazioni disponibili e degli atti ufficiali degli enti gestori; tali perimetrazioni hanno valore indicativo ai fini urbanistici e devono essere verificate in sede di istruttoria mediante acquisizione dei pareri e delle certificazioni tecniche previste dalla normativa di settore.
3. La rappresentazione cartografica delle infrastrutture di cui al presente articolo non costituisce attestazione esaustiva della loro presenza sul territorio comunale; la verifica dell'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza delle infrastrutture e delle relative fasce di rispetto è effettuata in sede istruttoria, sulla base degli atti ufficiali degli enti gestori competenti.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano in modo trasversale a tutto il territorio comunale e prevalgono sulle discipline di tessuto e di ambito del Piano delle Regole, qualora più restrittive, costituendo riferimento preliminare per la verifica di compatibilità degli interventi.

ELETTRODOTTI

5. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono disciplinate dalla normativa statale vigente in materia di esposizione ai campi elettromagnetici e di sicurezza delle infrastrutture elettriche, nonché dalle prescrizioni tecniche dell'ente gestore della rete.
 6. All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non sono ammessi interventi di nuova edificazione né ampliamenti di edifici esistenti che comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico, salvo i casi espressamente consentiti dalla normativa vigente e previo parere favorevole dell'ente gestore.
 7. Sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti
-

sono ammessi esclusivamente interventi che non comportino aggravio delle condizioni di esposizione o di rischio e che risultino conformi alle prescrizioni tecniche dell'ente gestore.

METANODOTTI E RETI DI TRASPORTO DEL GAS

8. Le fasce di rispetto dei metanodotti e delle reti di trasporto del gas sono disciplinate dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti e dalle disposizioni tecniche dell'ente gestore della rete, con particolare riferimento alle distanze di sicurezza e alle limitazioni d'uso del suolo.
9. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti non sono ammessi interventi di nuova edificazione, né opere che possano compromettere la sicurezza, l'accessibilità o la manutenzione delle condotte, fatti salvi gli interventi espressamente consentiti dalla normativa vigente e autorizzati dall'ente gestore.
10. Sugli edifici esistenti legittimamente ricadenti nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono ammessi interventi nei limiti consentiti dalla normativa di settore, purché non comportino incremento del carico urbanistico e non aggravino le condizioni di rischio.

RETI TECNOLOGICHE PRINCIPALI

11. Le fasce di rispetto relative alle reti tecnologiche principali, quali acquedotti, fognature, reti di teleriscaldamento e altre infrastrutture di interesse pubblico, sono disciplinate dalla normativa vigente e dalle prescrizioni degli enti gestori competenti.
12. All'interno delle fasce di rispetto di cui al comma 10 sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con il corretto funzionamento, la sicurezza e la manutenzione delle reti, nel rispetto delle condizioni stabilite dagli enti gestori.

DISPOSIZIONI ISTRUTTORIE E PREVALENZE

13. In sede di istruttoria dei titoli edilizi e degli strumenti urbanistici attuativi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica prioritariamente la ricadenza dell'intervento all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo e acquisisce, ove necessario, i pareri e le autorizzazioni degli enti gestori competenti, quale condizione preliminare di ammissibilità.
 14. Qualora la perimetrazione cartografica delle fasce di rispetto presenti scostamenti puntuali rispetto allo stato reale dei luoghi, riconducibili a aggiornamenti delle
-

infrastrutture o a errori materiali, l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla valutazione sulla base degli atti ufficiali più aggiornati forniti dagli enti gestori.

15. Le disposizioni del presente articolo si applicano in modo integrato e cumulativo rispetto alle ulteriori disposizioni di tutela previste dalla normativa vigente; in caso di contrasto, prevalgono le disposizioni più restrittive a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

Art. 80 Reticolo idrico, fasce di rispetto e compatibilità degli interventi

1. Il reticolo idrico superficiale costituisce elemento strutturante del territorio comunale di Trigolo ed è tutelato ai fini della sicurezza idraulica, della salvaguardia ambientale, della continuità ecologica e della corretta gestione delle acque, in coerenza con la normativa statale e regionale vigente e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.
 2. Il reticolo idrico è articolato in reticolo idrico principale e reticolo idrico minore, secondo le definizioni e le competenze stabilite dalla normativa regionale; esso è individuato negli elaborati cartografici del Piano delle Regole e negli atti comunali di individuazione del reticolo idrico minore, che costituiscono riferimento tecnico-operativo per l'applicazione delle presenti norme.
 3. Le fasce di rispetto del reticolo idrico, come definite dalla normativa vigente e dagli atti comunali di cui al comma 2, costituiscono vincolo di inedificabilità e condizione prevalente per la valutazione di ammissibilità degli interventi edilizi e urbanistici e devono essere considerate quale verifica preliminare in sede istruttoria.
 4. All'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ampliamenti di edifici esistenti né trasformazioni che comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico, fatti salvi gli interventi espressamente consentiti dalla normativa vigente.
 5. Sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e altri interventi consentiti dalla normativa vigente, purché non determinino aggravio delle condizioni di rischio idraulico e non ostacolino il deflusso delle acque.
-

6. Sono ammessi, nel rispetto della normativa vigente e previo parere dell'autorità competente, interventi e opere strettamente funzionali alla gestione, manutenzione, sicurezza e riqualificazione del reticolo idrico, quali opere idrauliche, sistemazioni spondali, attraversamenti, percorsi di servizio e interventi di rinaturalizzazione.
7. Gli interventi che, pur ricadendo all'esterno delle fasce di rispetto, interferiscono con il reticolo idrico per prossimità, accessi, scarichi, attraversamenti o modifiche morfologiche del suolo devono garantire la compatibilità idraulica e ambientale dell'intervento e non possono compromettere il corretto funzionamento del sistema di drenaggio superficiale.
8. In sede di istruttoria dei titoli edilizi e degli strumenti urbanistici attuativi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica prioritariamente la ricadenza dell'intervento rispetto al reticolo idrico e alle relative fasce di rispetto, acquisendo, ove necessario, i pareri dell'autorità idraulica competente.
9. Qualora la perimetrazione cartografica del reticolo idrico o delle fasce di rispetto presenti scostamenti puntuali rispetto allo stato reale dei luoghi, riconducibili a errori materiali, aggiornamenti cartografici o modificazioni di modesta entità, l'Ufficio Tecnico Comunale può procedere a una valutazione interpretativa motivata, purché siano comunque garantite le condizioni di sicurezza idraulica e le finalità di tutela perseguite dal Piano.
10. Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle discipline di tessuto e di ambito del Piano delle Regole, qualora più restrittive, e si applicano in modo integrato e cumulativo rispetto alle ulteriori disposizioni di tutela previste dalla normativa vigente e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.

TITOLO VIII – DISCIPLINA GEOLOGICA, IDRAULICA E DI FATTIBILITÀ

CAPO I – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Art. 81 Elaborati geologici, idraulici e sismici e loro valore prescrittivo

1. Il Piano delle Regole recepisce e rende prescrittivi gli elaborati geologici, idraulici e sismici redatti a supporto del Piano di Governo del Territorio, predisposti ai sensi della normativa regionale vigente e approvati unitamente al PGT.
 2. Costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole:
 - a) la Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica;
 - b) la Carta dei vincoli geologici, idrogeologici e idraulici;
 - c) la Carta della pericolosità idraulica e delle aree a rischio;
 - d) la Relazione geologica, idrogeologica e sismica, comprensiva delle prescrizioni operative.
 3. Gli elaborati di cui al comma 2 hanno valore prescrittivo e prevalente ai fini della valutazione della fattibilità degli interventi edilizi e urbanistici e costituiscono riferimento vincolante per:
 - a) la progettazione degli interventi;
 - b) l'istruttoria dei titoli edilizi;
 - c) la definizione delle condizioni e delle eventuali limitazioni all'edificabilità.
 4. Le classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica individuate negli elaborati di piano prevalgono sulle disposizioni delle discipline di ambito del Piano delle Regole qualora risultino più restrittive.
 5. In presenza di sovrapposizione tra più condizioni di fattibilità o di rischio (geologico, idraulico, sismico), si applica sempre la disciplina più cautelativa.
 6. Le perimetrazioni e le classificazioni riportate negli elaborati geologici devono essere interpretate congiuntamente alla Relazione geologica e alle relative prescrizioni, che ne specificano il significato tecnico e le condizioni applicative.
 7. Eventuali aggiornamenti degli elaborati geologici, idraulici o sismici derivanti da studi di maggiore dettaglio, approvati dagli enti competenti, possono essere assunti
-

dall'Amministrazione Comunale ai fini istruttori, senza necessità di variante al Piano delle Regole, qualora non comportino modifiche sostanziali alla disciplina urbanistica.

8. In caso di difformità tra lo stato dei luoghi e le rappresentazioni cartografiche degli elaborati geologici, l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla verifica puntuale sulla base della documentazione tecnica disponibile, ferma restando la necessità di adeguare gli interventi alle condizioni di maggiore criticità riscontrate.
9. Gli interventi edilizi e urbanistici sono ammessi esclusivamente se compatibili con la classe di fattibilità assegnata all'area o all'immobile e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.
10. Il rilascio dei titoli edilizi è subordinato alla verifica preventiva della fattibilità geologica, idraulica e sismica dell'intervento, che costituisce condizione essenziale e non derogabile ai fini dell'ammissibilità dello stesso.

Art. 82 Classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica e condizioni di intervento

1. Il territorio comunale di Trigolo è classificato, ai fini della fattibilità geologica, idraulica e sismica, in classi di fattibilità individuate negli elaborati di cui all'articolo 28, in conformità ai criteri stabiliti dalla normativa regionale vigente.
2. Le classi di fattibilità definiscono le condizioni, i limiti e le prescrizioni per l'ammissibilità degli interventi edilizi e urbanistici e costituiscono riferimento vincolante per la progettazione e l'istruttoria dei titoli abilitativi.
3. In relazione alla classe di fattibilità assegnata, gli interventi sono:
 - a) liberamente ammessi;
 - b) ammessi con prescrizioni e approfondimenti;
 - c) ammessi esclusivamente per interventi limitati;
 - d) non ammessi.
4. L'individuazione della corretta categoria avviene secondo quanto stabilito nei commi seguenti.

CLASSE DI FATTIBILITÀ 1 – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

5. Nelle aree classificate in classe di fattibilità 1 sono ammessi tutti gli interventi edilizi
-

e urbanistici previsti dal Piano delle Regole, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

6. Per tali aree non sono richiesti approfondimenti geologici, idraulici o sismici ulteriori rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa tecnica per le costruzioni, fatto salvo quanto richiesto in relazione alla specifica tipologia di intervento.

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

7. Nelle aree classificate in classe di fattibilità 2 sono ammessi gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal Piano delle Regole, a condizione che siano rispettate le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Relazione geologica.
8. Gli interventi sono subordinati alla redazione di specifici approfondimenti geologici, geotecnici, idraulici o sismici, commisurati alla tipologia e all'entità dell'intervento, finalizzati a dimostrare la compatibilità dell'opera con le condizioni locali.
9. Gli approfondimenti di cui al comma 7 devono individuare eventuali misure di mitigazione o di adattamento necessarie a garantire la sicurezza dell'intervento e la non alterazione delle condizioni di equilibrio del sito.

CLASSE DI FATTIBILITÀ 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

10. Nelle aree classificate in classe di fattibilità 3 sono ammessi esclusivamente interventi edilizi che non comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico, salvo diversa e motivata previsione contenuta nella Relazione geologica.
 11. Sono in ogni caso ammessi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) interventi di messa in sicurezza statica e idraulica;
 - c) interventi di adeguamento sismico;
 - d) interventi di risanamento e riqualificazione dell'esistente, purché non aggravino le condizioni di rischio.
 12. Gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di studi geologici, geotecnici e idraulici di dettaglio, finalizzati a verificare la compatibilità dell'intervento e a definire puntualmente le opere di mitigazione necessarie.
 13. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento che determinino aggravio delle condizioni di pericolosità o incremento del rischio, anche
-

qualora consentiti dalla disciplina urbanistica di ambito.

CLASSE DI FATTIBILITÀ 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

14. Nelle aree classificate in classe di fattibilità 4 non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia con incremento di Superficie Lorda o cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico urbanistico.

15. Sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla sicurezza;
- c) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- d) interventi di messa in sicurezza e riduzione del rischio.

16. Qualsiasi intervento ammesso deve essere preventivamente autorizzato dagli enti competenti, ove previsto, ed essere accompagnato da idonea documentazione tecnica attestante la compatibilità con le condizioni di rischio presenti.

DISPOSIZIONI COMUNI E CRITERI ISTRUTTORI

17. In tutte le classi di fattibilità, gli interventi devono comunque rispettare le prescrizioni derivanti da vincoli sovraordinati, dalle fasce di rispetto e dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

18. La classe di fattibilità costituisce condizione preliminare e prevalente per l'ammissibilità degli interventi; in caso di contrasto tra la disciplina di ambito e la classe di fattibilità, prevale sempre quest'ultima.

19. In sede istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la completezza e l'adeguatezza degli studi e degli approfondimenti richiesti, potendo richiedere integrazioni qualora ritenute necessarie per la corretta valutazione della fattibilità dell'intervento.

20. La mancata dimostrazione della compatibilità geologica, idraulica e sismica dell'intervento comporta l'improcedibilità della richiesta di titolo edilizio.

21. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi soggetti a titolo edilizio semplificato, in quanto compatibili, e costituiscono riferimento vincolante per ogni attività di trasformazione del territorio comunale.

Art. 83 Invarianza idraulica e idrologica – condizioni per l'ammissibilità degli interventi

1. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici che comportano trasformazione del suolo o modifica delle superfici permeabili e impermeabili sono subordinati al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, ai sensi della normativa regionale vigente e delle disposizioni di cui al presente articolo.
2. Il principio di invarianza idraulica e idrologica è finalizzato a garantire che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non determinino un incremento delle portate di deflusso superficiale, né un aggravio delle condizioni di rischio idraulico a valle o nei comparti limitrofi.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli interventi, pubblici e privati, indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica assegnata, salvo che per quelli espressamente esclusi dalla normativa regionale.
4. In sede di istruttoria dei titoli edilizi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica preliminarmente la sussistenza dell'obbligo di applicazione delle misure di invarianza idraulica e idrologica, in relazione alla tipologia e all'entità dell'intervento.

AMBITO DI APPLICAZIONE

5. Sono soggetti all'obbligo di invarianza idraulica e idrologica, in particolare:
 - a. gli interventi di nuova costruzione;
 - b. gli interventi di ampliamento che comportano incremento della Superficie Lorda o delle superfici impermeabili;
 - c. gli interventi di demolizione e ricostruzione;
 - d. gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che determinano modifica delle superfici di drenaggio;
 - e. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - f. le sistemazioni esterne che comportano impermeabilizzazione significativa del suolo.
 6. Sono esclusi dall'obbligo di cui al presente articolo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportano alterazioni delle superfici permeabili o del sistema di smaltimento delle acque meteoriche.
-

MODALITÀ DI VERIFICA E PROGETTAZIONE

7. Gli interventi soggetti all'obbligo di invarianza idraulica e idrologica devono essere accompagnati da apposita relazione tecnica idraulica, redatta da professionista abilitato, che dimostri il rispetto delle condizioni di cui ai commi seguenti.
8. La relazione di cui al comma 7 deve:
 - a. descrivere lo stato di fatto del sito e il sistema di smaltimento delle acque meteoriche esistente;
 - b. quantificare le superfici permeabili e impermeabili ante e post intervento;
 - c. valutare le portate di deflusso generate;
 - d. individuare le opere e le soluzioni tecniche adottate per garantire l'invarianza idraulica e idrologica.
9. Le soluzioni progettuali devono privilegiare sistemi di drenaggio urbano sostenibile, quali superfici permeabili, trincee drenanti, bacini di laminazione, sistemi di accumulo e infiltrazione, compatibilmente con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del sito.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

10. Gli interventi sono ammessi esclusivamente se è dimostrato che le trasformazioni previste non determinano incremento delle portate di deflusso rispetto alla situazione preesistente, ovvero se tale incremento è adeguatamente compensato mediante opere idrauliche idonee.
11. È fatto divieto di convogliare le acque meteoriche direttamente nel reticolo idrico superficiale o nei sistemi di scolo esistenti senza adeguata laminazione o regolazione delle portate, salvo espressa autorizzazione dell'ente competente.
12. Le opere di gestione delle acque meteoriche devono essere progettate in modo da garantire la loro efficienza nel tempo e devono risultare accessibili per la manutenzione ordinaria e straordinaria.
13. Le soluzioni di invarianza idraulica e idrologica devono essere realizzate all'interno del lotto di intervento; il ricorso a soluzioni esterne è ammesso esclusivamente in presenza di comprovata impossibilità tecnica, da motivare nella relazione tecnica e da valutarsi in sede istruttoria.

RAPPORTO CON IL RETICOLO IDRICO E LE FASCE DI RISPETTO

14. Gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 27 e delle prescrizioni dell'ente competente in materia idraulica.
15. In tali ambiti, le opere di invarianza idraulica e idrologica devono essere progettate in modo da non alterare il regime idraulico dei corsi d'acqua, dei canali irrigui e delle opere di bonifica esistenti.

TITOLI EDILIZI E CONTROLLI

16. Il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica costituisce condizione necessaria per il rilascio dei titoli edilizi; in assenza della relazione tecnica o in caso di esito negativo della verifica istruttoria, la richiesta di titolo edilizio è improcedibile.
17. L'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere integrazioni o modifiche progettuali qualora le soluzioni proposte risultino non adeguate a garantire il rispetto del principio di invarianza.
18. Le opere di gestione delle acque meteoriche realizzate in attuazione del presente articolo sono soggette a mantenimento in efficienza da parte dei soggetti proprietari o aventi titolo.
19. Il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente e l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino delle condizioni di sicurezza idraulica.

Art. 84 Aree a rischio idraulico e misure di sicurezza

1. Il presente articolo disciplina gli interventi edilizi e urbanistici ricadenti in aree soggette a rischio idraulico, come individuate negli elaborati geologici e idraulici del Piano di Governo del Territorio e negli atti di pianificazione e programmazione sovraordinata vigenti.
 2. Le aree a rischio idraulico comprendono, in particolare, le aree interessate da esondazioni potenziali o ricorrenti, le aree prossime al reticolo idrico principale e secondario, nonché le aree in cui siano accertate condizioni di insufficiente capacità di deflusso delle acque superficiali.
 3. La disciplina del presente articolo ha carattere prevalente rispetto alle disposizioni urbanistiche ed edilizie di ambito, qualora risulti più restrittiva, e costituisce
-

condizione preliminare per l'ammissibilità degli interventi.

AMBITO DI APPLICAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL RISCHIO

4. L'individuazione delle aree a rischio idraulico è effettuata sulla base:
 - a) della Carta della pericolosità idraulica e della Carta di fattibilità;
 - b) degli studi idraulici allegati al PGT;
 - c) degli atti dell'Autorità di Bacino e degli enti competenti in materia idraulica;
 - d) delle risultanze istruttorie e degli eventi storici documentati.
5. In caso di aggiornamento degli strumenti sovraordinati o di nuovi studi idraulici approvati dagli enti competenti, tali aggiornamenti si applicano automaticamente ai fini istruttori, senza necessità di variante al Piano delle Regole.

INTERVENTI AMMESSI E LIMITAZIONI

6. Nelle aree a rischio idraulico sono ammessi esclusivamente gli interventi compatibili con il livello di rischio accertato e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi seguenti.
7. Sono in ogni caso ammessi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria che non comportino incremento della Superficie Lorda, del volume o del carico urbanistico;
 - c) interventi di messa in sicurezza idraulica e di riduzione del rischio;
 - d) interventi di adeguamento e miglioramento delle opere di difesa idraulica esistenti.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi esclusivamente se non determinano aggravio delle condizioni di rischio e se accompagnati da idonea documentazione tecnica che dimostri la compatibilità idraulica dell'intervento.
9. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso che comportino incremento del carico urbanistico nelle aree classificate a rischio idraulico elevato, salvo i casi espressamente consentiti dalla normativa sovraordinata e previa autorizzazione dell'ente competente.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI E MISURE DI SICUREZZA

10. Gli interventi ammessi nelle aree a rischio idraulico devono adottare soluzioni progettuali idonee a ridurre la vulnerabilità degli edifici e delle persone, con
-

particolare riferimento:

- a) alla quota di imposta dei piani abitabili;
- b) alla protezione degli accessi e degli impianti;
- c) all'utilizzo di materiali e tecniche costruttive compatibili con il rischio idraulico;
- d) alla garanzia di vie di deflusso e di emergenza.

11. I locali destinati a usi abitativi o a permanenza continuativa di persone non sono ammessi ai piani interrati o seminterrati nelle aree a rischio idraulico, salvo diversa e motivata previsione contenuta negli elaborati geologici e idraulici.

12. Le opere di difesa idraulica e di gestione delle acque meteoriche devono essere progettate in modo coordinato con il sistema di scolo esistente e non possono determinare trasferimento del rischio verso aree limitrofe.

RAPPORTO CON IL RETICOLO IDRICO E LE OPERE DI BONIFICA

13. Gli interventi ricadenti in prossimità del reticolo idrico superficiale, dei canali irrigui e delle opere di bonifica sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 27 e alle prescrizioni degli enti gestori competenti.

14. È fatto divieto di alterare, ostruire o ridurre la funzionalità idraulica dei corsi d'acqua, dei canali e delle opere di scolo, anche temporaneamente, salvo espressa autorizzazione dell'ente competente.

TITOLI EDILIZI, ISTRUTTORIA E CONTROLLI

15. Gli interventi ricadenti in aree a rischio idraulico sono subordinati alla presentazione di apposita relazione di compatibilità idraulica, redatta da professionista abilitato, che dimostri il rispetto delle disposizioni del presente articolo e delle normative vigenti.

16. La relazione di cui al comma 15 deve essere coerente con quanto previsto dall'articolo 30 in materia di invarianza idraulica e idrologica e deve costituire parte integrante della documentazione allegata al titolo edilizio.

17. In sede istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la completezza e l'adeguatezza della documentazione prodotta e può richiedere integrazioni o modifiche progettuali qualora le misure proposte risultino insufficienti a garantire condizioni di sicurezza idraulica.

18. Il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo comporta l'improcedibilità

della richiesta di titolo edilizio o, in caso di interventi eseguiti, l'adozione dei provvedimenti repressivi e ripristinatori previsti dalla normativa vigente.

DISPOSIZIONI FINALI

19. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi soggetti a titolo edilizio semplificato, in quanto compatibili, e costituiscono riferimento vincolante per ogni attività di trasformazione del territorio comunale.
20. Restano ferme le ulteriori prescrizioni e limitazioni derivanti da piani, programmi e atti sovraordinati in materia di difesa del suolo e di sicurezza idraulica.

TITOLO IX – DOTAZIONI, PARCHEGGI E STANDARD

CAPO I – DOTAZIONI TERRITORIALI E PARCHEGGI

Art. 85 Dotazioni di parcheggi pertinenziali e reperimento delle aree

1. Il presente articolo disciplina il reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e delle aree per la sosta pubblica o di uso pubblico, quale condizione necessaria per l'ammissibilità degli interventi edilizi e urbanistici, in coerenza con le disposizioni del Piano dei Servizi e della normativa vigente.
2. Le dotazioni di parcheggi sono finalizzate a garantire la funzionalità degli insediamenti, la sicurezza della circolazione e l'adeguata accessibilità agli edifici e alle attività, e costituiscono parametro essenziale ai fini della valutazione del carico urbanistico indotto dagli interventi.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli interventi che comportano:
 - a) nuova edificazione;
 - b) ampliamento della Superficie Lorda (SL);
 - c) mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante;
 - d) incremento del carico urbanistico, anche in assenza di opere edilizie.

PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI

4. Per tutti gli interventi di cui al comma 3 è obbligatorio il reperimento di parcheggi pertinenziali privati nella misura minima prevista dalla normativa statale vigente, e comunque in quantità non inferiore a 1 mq di superficie destinata a parcheggio ogni 10 mq di Superficie Lorda (SL) di nuova realizzazione o di incremento.
 5. Per gli interventi a destinazione residenziale deve essere garantita, in ogni caso, la disponibilità di almeno un posto auto pertinenziale per ciascuna unità immobiliare, fatto salvo il rispetto di eventuali standard più restrittivi previsti dalla disciplina di ambito.
 6. I parcheggi pertinenziali devono essere:
 - a) collocati all'interno del lotto di pertinenza dell'intervento;
 - b) direttamente accessibili dalla viabilità pubblica o privata;
-

c) idonei per dimensioni, pendenza e manovra alla funzione cui sono destinati.

7. I parcheggi pertinenziali non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare cui sono asserviti, né destinati ad usi diversi da quello previsto, salvo diversa disposizione di legge.

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

8. Nei casi in cui l'intervento comporti un incremento significativo del carico urbanistico o riguardi funzioni che generano afflusso di pubblico, l'Amministrazione Comunale può richiedere il reperimento di parcheggi pubblici o di uso pubblico, in coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi.

9. Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico devono essere:

- a) localizzate in posizione funzionale rispetto all'intervento;
- b) facilmente accessibili dalla viabilità pubblica;
- c) progettate in modo da garantire sicurezza, fruibilità e integrazione con il contesto urbano.

10. Il reperimento delle aree di cui al comma 8 può avvenire mediante:

- a) cessione gratuita al Comune;
- b) asservimento permanente all'uso pubblico;
- c) realizzazione diretta delle opere a scomputo degli oneri, nei limiti consentiti.

MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI

11. La monetizzazione delle dotazioni di parcheggi è ammessa esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità tecnica o l'inopportunità funzionale del reperimento in loco delle aree, e deve essere espressamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

12. La monetizzazione è consentita solo per le quote eccedenti i parcheggi pertinenziali minimi obbligatori e nel rispetto dei criteri e dei valori stabiliti dagli atti comunali vigenti e dal Piano dei Servizi.

13. Le somme derivanti dalla monetizzazione sono vincolate alla realizzazione o al miglioramento delle dotazioni di parcheggio e della mobilità pubblica, secondo le priorità individuate dall'Amministrazione Comunale.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

14. Negli interventi sugli edifici esistenti che non comportano incremento della

Superficie Lorda o del carico urbanistico, il reperimento di nuovi parcheggi non è richiesto, salvo diversa disposizione della disciplina di ambito.

15. In caso di mutamento di destinazione d'uso che comporti incremento del carico urbanistico, il reperimento dei parcheggi è obbligatorio nella misura corrispondente all'incremento generato, anche in assenza di opere edilizie.

CRITERI ISTRUTTORI E TITOLI EDILIZI

16. In sede di istruttoria dei titoli edilizi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica:

- a) la corretta determinazione del carico urbanistico;
- b) la conformità delle dotazioni di parcheggio alle presenti norme;
- c) la coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi.

17. Il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo comporta l'improcedibilità della richiesta di titolo edilizio o l'impossibilità di assentire il mutamento di destinazione d'uso.

18. Le dotazioni di parcheggio costituiscono elemento essenziale del progetto edilizio e devono risultare chiaramente individuate negli elaborati grafici e nella relazione tecnica allegata al titolo edilizio.

Art. 86 Monetizzazione delle dotazioni, standard urbanistici e raccordo con il Piano dei Servizi

1. Il presente articolo disciplina i criteri e le modalità di monetizzazione delle dotazioni territoriali e il raccordo operativo tra il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ai fini della corretta valutazione del carico urbanistico e della sostenibilità degli interventi edilizi e urbanistici.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli interventi per i quali è previsto il reperimento di dotazioni territoriali, parcheggi pubblici o di uso pubblico, aree per servizi o attrezzature di interesse pubblico, secondo quanto stabilito dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

PRINCIPI GENERALI

3. Il reperimento diretto delle dotazioni territoriali costituisce modalità ordinaria e prioritaria di assolvimento degli obblighi urbanistici; la monetizzazione rappresenta una modalità alternativa ed eccezionale, ammessa esclusivamente nei casi previsti
-

dalle presenti norme.

4. La monetizzazione è consentita solo qualora sia dimostrata, in sede istruttoria, l'oggettiva impossibilità tecnica, morfologica o funzionale di reperire le aree necessarie all'interno o in prossimità dell'ambito di intervento.
5. Non è in ogni caso ammessa la monetizzazione delle dotazioni minime inderogabili previste dalla normativa statale e regionale vigente, salvo i casi espressamente consentiti dalla legge.

AMBITI E INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA LA MONETIZZAZIONE

6. La monetizzazione può essere ammessa, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:
 - a) interventi su edifici esistenti in tessuti urbani consolidati, caratterizzati da elevata saturazione edilizia;
 - b) interventi di modesta entità che comportano incremento limitato del carico urbanistico;
 - c) mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, qualora non sia possibile reperire fisicamente le dotazioni richieste.
7. La monetizzazione non è ammessa qualora l'intervento determini un significativo incremento del carico urbanistico tale da rendere necessaria la realizzazione diretta delle dotazioni previste dal Piano dei Servizi.

CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

8. Il valore economico della monetizzazione è determinato sulla base dei criteri stabiliti dagli atti comunali vigenti, tenendo conto:
 - a) del valore delle aree;
 - b) dei costi di realizzazione delle opere;
 - c) delle finalità pubbliche perseguite dal Piano dei Servizi.
 9. Il valore della monetizzazione è commisurato esclusivamente alla quota di dotazioni non reperite fisicamente e non può in alcun caso costituire fonte di attribuzione di diritti edificatori ulteriori.
 10. Le somme derivanti dalla monetizzazione sono vincolate alla realizzazione, all'adeguamento o al miglioramento delle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi, con priorità agli ambiti maggiormente interessati dalle trasformazioni
-

urbanistiche.

RACCORDO CON IL PIANO DEI SERVIZI

11. La verifica della dotazione di servizi e infrastrutture è effettuata in sede istruttoria con riferimento alle previsioni del Piano dei Servizi, che costituisce l'atto di pianificazione comunale competente in materia di standard e servizi.
12. In caso di contrasto tra le disposizioni del Piano delle Regole e quelle del Piano dei Servizi in materia di dotazioni territoriali, prevalgono le disposizioni del Piano dei Servizi.
13. Gli interventi che comportano incremento del carico urbanistico sono ammessi esclusivamente se compatibili con la capacità insediativa e la dotazione di servizi prevista dal Piano dei Servizi; in caso contrario, l'intervento è subordinato alla realizzazione o al finanziamento delle dotazioni necessarie.

TITOLI EDILIZI E CONVENZIONAMENTO

14. Nei casi in cui sia ammessa la monetizzazione, l'obbligo è formalizzato:
 - a) mediante specifica previsione nel titolo edilizio;
 - b) ovvero mediante convenzione urbanistica, nei casi previsti dalla normativa vigente.
15. La convenzione o il titolo edilizio devono specificare l'importo dovuto, le modalità e i tempi di corresponsione, nonché la destinazione vincolata delle somme.
16. Il mancato assolvimento degli obblighi di cui al presente articolo comporta l'impossibilità di rilasciare il titolo edilizio o la sospensione dell'efficacia dello stesso.

CRITERI ISTRUTTORI

17. In sede di istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta:
 - a) la correttezza del calcolo del carico urbanistico;
 - b) la possibilità di reperimento diretto delle dotazioni;
 - c) la coerenza della richiesta di monetizzazione con le previsioni del Piano dei Servizi.
 18. La valutazione istruttoria deve essere adeguatamente motivata, con riferimento alle condizioni del contesto urbano, alla tipologia dell'intervento e agli obiettivi di interesse pubblico perseguiti.
-

Art. 87 Accessi carrabili e pedonali, manovre e sicurezza della viabilità interna

1. Il presente articolo disciplina la realizzazione, la modifica e l'utilizzo degli accessi carrabili e pedonali, nonché l'organizzazione delle manovre e della viabilità interna ai lotti, al fine di garantire condizioni adeguate di sicurezza, funzionalità e compatibilità con la viabilità pubblica.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli interventi edilizi e urbanistici che comportano:
 - a. la realizzazione di nuovi accessi carrabili o pedonali;
 - b. la modifica di accessi esistenti;
 - c. la realizzazione o l'adeguamento di parcheggi pertinenziali o pubblici;
 - d. l'incremento del carico urbanistico o dei flussi veicolari indotti.

ACCESSI CARRABILI

3. Gli accessi carrabili devono essere localizzati e progettati in modo da garantire condizioni di sicurezza per la circolazione veicolare e pedonale, evitando interferenze con gli incroci, le curve, gli attraversamenti pedonali e le fermate del trasporto pubblico.
4. È ammessa, di norma, la realizzazione di un solo accesso carrabile per ciascun lotto o unità fondiaria; l'eventuale realizzazione di accessi ulteriori deve essere motivata da esigenze funzionali oggettive e valutata in sede istruttoria.
5. Gli accessi carrabili devono essere dimensionati in relazione alla tipologia e all'intensità d'uso dell'insediamento servito e devono consentire l'ingresso e l'uscita dei veicoli senza manovre pericolose o interferenze con la sede stradale
6. Gli accessi carrabili non possono comportare riduzione delle condizioni di sicurezza della viabilità pubblica né pregiudicare la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti.

ACCESSI PEDONALI

7. Gli accessi pedonali devono essere distinti, ove possibile, dagli accessi carrabili e progettati in modo da garantire sicurezza, accessibilità e continuità dei percorsi, anche in relazione alle esigenze delle persone con ridotta o impedita capacità
-

motoria.

8. In presenza di funzioni aperte al pubblico o che generano afflusso significativo di persone, devono essere garantiti percorsi pedonali dedicati e chiaramente individuabili, separati dalle aree di manovra veicolare.

VIABILITÀ INTERNA E MANOVRE

9. La viabilità interna ai lotti e alle aree di pertinenza deve essere progettata in modo da consentire la circolazione e la manovra dei veicoli in condizioni di sicurezza, evitando l'immissione diretta in strada da spazi di manovra inadeguati.
10. Le aree di sosta e i parcheggi devono essere organizzati in modo da consentire l'accesso e l'uscita dei veicoli senza necessità di manovre sulla sede stradale pubblica, salvo casi eccezionali da valutarsi in sede istruttoria.
11. Le manovre di carico e scarico, ove previste, devono essere effettuate all'interno del lotto o dell'area di pertinenza e non possono svolgersi sulla viabilità pubblica, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

SICUREZZA DELLA VIABILITÀ PUBBLICA

12. Gli interventi che comportano incremento dei flussi veicolari devono dimostrare la compatibilità con la capacità e le caratteristiche della viabilità esistente, anche mediante valutazioni di carattere trasportistico o funzionale, ove ritenuto necessario dall'Ufficio Tecnico Comunale.
13. In presenza di accessi su strade di competenza sovracomunale o soggette a particolari regimi di tutela, gli interventi sono subordinati al preventivo nulla osta dell'ente proprietario o gestore della strada.
14. È fatto divieto di realizzare accessi carrabili in contrasto con le fasce di rispetto stradali e infrastrutturali di cui all'articolo 24, salvo i casi espressamente consentiti dalla normativa vigente.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

15. Negli interventi sugli edifici esistenti, la modifica degli accessi carrabili e pedonali è ammessa esclusivamente se non comporta peggioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità pubblica e privata.
 16. In caso di mutamento di destinazione d'uso che comporti incremento del carico urbanistico, l'adeguamento degli accessi e della viabilità interna costituisce
-

condizione necessaria per l'ammissibilità dell'intervento.

CRITERI ISTRUTTORI E TITOLI EDILIZI

17. In sede di istruttoria dei titoli edilizi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la conformità degli accessi, delle manovre e della viabilità interna alle presenti disposizioni, potendo richiedere modifiche progettuali qualora ritenute necessarie per garantire condizioni adeguate di sicurezza.
18. Gli accessi carrabili e pedonali devono essere chiaramente individuati negli elaborati grafici di progetto e descritti nella relazione tecnica allegata al titolo edilizio.
19. Il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo comporta l'improcedibilità della richiesta di titolo edilizio o l'adozione dei provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa vigente.

TITOLO X – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I – NORME FINALI

Art. 88 Norme di salvaguardia e criteri di prevalenza

1. Dalla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa statale e regionale vigente, in relazione agli interventi edilizi e urbanistici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano adottato.
2. A seguito dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, le disposizioni del Piano delle Regole hanno efficacia conformativa della proprietà e si applicano direttamente ai fini del rilascio dei titoli edilizi e dell'attuazione degli interventi sul territorio comunale.
3. In caso di contrasto tra le disposizioni del Piano delle Regole e quelle contenute nel Documento di Piano, prevalgono le disposizioni del Piano delle Regole, salvo che il Documento di Piano contenga previsioni espressamente prevalenti per loro natura strategica.
4. In caso di contrasto tra le disposizioni del Piano delle Regole e quelle del Piano dei Servizi, prevalgono le disposizioni del Piano dei Servizi in relazione alla loro finalità pubblica e alla disciplina delle dotazioni territoriali e dei servizi.
5. In presenza di contrasto tra le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e quelle derivanti da strumenti di pianificazione sovraordinata, da vincoli di legge o da atti di programmazione settoriale, prevalgono sempre le disposizioni più restrittive.
6. Le disposizioni del Piano delle Regole si applicano nel rispetto dei vincoli paesaggistici, ambientali, idraulici, infrastrutturali, igienico-sanitari e di sicurezza derivanti dalla normativa vigente e dagli atti sovraordinati, anche qualora non espressamente richiamati nelle presenti norme.
7. Gli interventi edilizi e urbanistici sono inoltre subordinati al rispetto delle disposizioni contenute nei piani di settore comunali vigenti, quali il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), la classificazione acustica comunale e gli eventuali

- piani o programmi di natura settoriale, ove applicabili, anche qualora non espressamente richiamati nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
8. Qualora un'area o un immobile risultino assoggettati a più discipline o vincoli concorrenti, l'intervento è ammesso esclusivamente se conforme a tutte le disposizioni applicabili; in caso contrario, trova applicazione la disciplina di maggiore tutela.
 9. Le previsioni del Piano delle Regole devono essere interpretate in modo coordinato e sistematico con gli elaborati grafici, il quadro conoscitivo e valutativo del Piano di Governo del Territorio, evitando interpretazioni frammentarie o isolate delle singole disposizioni.
 10. In sede istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale applica le presenti norme tenendo conto degli obiettivi generali del Piano di Governo del Territorio, dei principi di tutela dell'interesse pubblico e della necessità di garantire un ordinato sviluppo del territorio.
 11. Le disposizioni del presente articolo costituiscono riferimento vincolante per l'interpretazione e l'applicazione di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 89 Piani attuativi vigenti, convenzioni urbanistiche e titoli abilitativi in essere

1. I piani urbanistici attuativi, comunque denominati, nonché i permessi di costruire convenzionati e le convenzioni urbanistiche approvati o sottoscritti anteriormente all'adozione del Piano di Governo del Territorio, conservano validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza, alle condizioni e nei limiti stabiliti dai relativi atti.
 2. Gli interventi attuativi disciplinati dagli strumenti di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente se conformi alle previsioni contenute nei piani e nelle convenzioni vigenti, nonché alle disposizioni normative e tecniche ivi richiamate.
 3. In caso di contrasto tra le previsioni dei piani attuativi o delle convenzioni vigenti e le disposizioni del Piano delle Regole, prevalgono le previsioni dei piani e delle convenzioni, limitatamente agli ambiti e agli interventi espressamente disciplinati dagli stessi e per la durata della loro validità.
-

4. Alla scadenza dei piani attuativi o delle convenzioni urbanistiche di cui al comma 1, ovvero in caso di loro decadenza o cessazione anticipata, gli interventi edilizi e urbanistici sono disciplinati esclusivamente dalle disposizioni del Piano delle Regole, del Documento di Piano e del Piano dei Servizi vigenti.
5. Le eventuali varianti ai piani attuativi o alle convenzioni urbanistiche vigenti sono ammesse esclusivamente nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente e devono risultare coerenti con gli obiettivi e le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.
6. I titoli edilizi rilasciati anteriormente all'adozione del Piano di Governo del Territorio conservano la loro validità ed efficacia nei termini di legge, purché non decaduti, e possono essere portati a compimento nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni contenute nei titoli stessi.
7. Le proroghe dei titoli edilizi e dei piani attuativi sono ammesse esclusivamente nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente e non possono essere utilizzate per eludere l'applicazione delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio.
8. In sede di istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la vigenza, la validità e l'ambito di applicazione dei piani attuativi, delle convenzioni urbanistiche e dei titoli edilizi preesistenti, nonché la loro corretta interpretazione rispetto alle disposizioni del Piano delle Regole.
9. Qualora sorgano dubbi interpretativi in ordine all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alla valutazione caso per caso, tenendo conto della finalità degli atti, dello stato di attuazione degli interventi e dell'interesse pubblico perseguito.
10. Le disposizioni del presente articolo costituiscono riferimento vincolante per la gestione delle fasi transitorie e per il coordinamento tra la disciplina previgente e quella introdotta dal Piano di Governo del Territorio.

Art. 90 Deroghe, disposizioni speciali e rinvio alla normativa statale e regionale

1. Le deroghe alle disposizioni del Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente
-

nei casi e con le modalità espressamente previste dalla normativa statale e regionale vigente, e non possono in alcun caso essere applicate in via analogica o estensiva.

2. Le deroghe di cui al comma 1 possono essere assentite solo qualora:
 - a. siano motivate da prevalenti ragioni di interesse pubblico;
 - b. non compromettano gli obiettivi generali del Piano di Governo del Territorio;
 - c. non determinino pregiudizio per le condizioni di sicurezza, salubrità, tutela ambientale e paesaggistica del territorio.
3. Restano ferme le disposizioni in materia di deroghe previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla normativa regionale vigente, con particolare riferimento agli interventi su edifici e opere di interesse pubblico.
4. Le disposizioni del Piano delle Regole non possono in alcun caso essere interpretate in modo da consentire interventi in contrasto con:
 - a. i vincoli paesaggistici, ambientali, idraulici e infrastrutturali;
 - b. le prescrizioni geologiche, idrauliche e sismiche;
 - c. le norme in materia di sicurezza, prevenzione incendi, igiene e sanità pubblica.
5. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, trovano applicazione le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia urbanistica ed edilizia, nonché quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.
6. L'eventuale sopravvenienza di nuove disposizioni normative statali o regionali prevalenti si applica automaticamente alle presenti norme, senza necessità di variante al Piano delle Regole, salvo diversa disposizione di legge.
7. In sede istruttoria, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la sussistenza delle condizioni per l'applicazione delle deroghe e delle disposizioni speciali, motivando adeguatamente i provvedimenti adottati.

Art. 91 Entrata in vigore e disposizioni transitorie

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole entrano in vigore
-

dalla data di efficacia del Piano di Governo del Territorio del Comune di Trigolo, secondo le modalità stabilite dalla normativa regionale vigente.

2. Dalla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio cessano di avere efficacia, per le parti disciplinate dal Piano delle Regole, le disposizioni urbanistiche previgenti incompatibili con le presenti norme, fatti salvi i diritti acquisiti e le situazioni giuridiche consolidate ai sensi di legge.
3. Gli interventi edilizi e urbanistici in corso di istruttoria alla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio sono valutati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza, fatto salvo quanto previsto dalle misure di salvaguardia e dalla normativa vigente.
4. Le disposizioni del Piano delle Regole si applicano integralmente agli interventi presentati successivamente alla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio.
5. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono riferimento vincolante per l'attività istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale e per l'attuazione degli interventi sul territorio comunale.
6. Eventuali chiarimenti interpretativi o indirizzi applicativi possono essere forniti dall'Amministrazione Comunale mediante atti di indirizzo, senza che ciò comporti modifica delle presenti norme.