

Comune di Ricengo



Provincia di Cremona

PGT

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGOSTO 2011

PR 0

a cura di :

GIORGIO SCHIAVINI

ARCHITETTO

DUEUNOSTUDIO
INGEGNERIA ARCHITETTURA
Via Piacenza n. 23, Crema
Tel/Fax 037383271

BARBIERI GIANPIETRO

ARCHITETTO

INDICE

Comune di Ricengo.....	1
TITOLO I – NORME GENERALI.....	5
Articolo 1 Struttura e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)	5
Articolo 2 Elaborati del Piano di Governo del Territorio	5
Articolo 3 Principi interpretativi e prevalenza delle disposizioni - difformità tra disposizioni diverse.....	7
Articolo 4 Rapporto tra PGT e PTCP	8
Articolo 5 Definizioni generali	8
TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	10
Articolo 6 Struttura e contenuti del Documento di Piano.....	10
Articolo 7 Valenza paesistica del Documento di Piano	11
Articolo 8 Ambiti di trasformazione e riqualificazione (Ambiti speciali) vedi Documento di Piano (DP0, cap. 16-17).....	11
Articolo 9 Perequazione urbanistica	13
Articolo 10 Compensazione urbanistica.....	15
Articolo 11 Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire.....	15
Articolo 12 Incentivazione.....	16
TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....	18
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	18
Articolo 13 Struttura e contenuti del Piano delle Regole.....	18
Articolo 14 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole	19
Articolo 15 Facoltà di deroga e contrasto con il Piano delle Regole	19
Articolo 16 Utilizzazione degli indici ed aree di pertinenza.....	19
Articolo 17 Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.....	21
Articolo 18 Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	21
Articolo 19 Parcheggi, aree di manovra ed accessi carrabili	23
Articolo 20 Definizione degli interventi edilizi e tipologie edilizie residenziali	25
20.1 Interventi di manutenzione ordinaria	25
20.2 Interventi di manutenzione straordinaria.....	26
20.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo.....	26
20.4 Interventi di ristrutturazione edilizia.....	26
20.5 Interventi di nuova costruzione.....	27
20.6 Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	27
CAPO II MODALITA' D'ATTUAZIONE.....	29
Articolo 21 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole.....	29

Articolo 22	Attuazione tramite piani attuativi.....	29
Articolo 23	Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato	31
Articolo 24	Definizioni	32
24.1	<i>St - Superficie territoriale (mq)</i>	32
24.2	<i>Sf - Superficie fondiaria (mq)</i>	32
24.3	<i>Sc - Superficie coperta (mq)</i>	32
24.4	<i>Slp - Superficie lorda di pavimento (mq)</i>	32
24.5	<i>It – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)</i>	34
24.6	<i>Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)</i>	34
24.7	<i>If - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)</i>	34
24.8	<i>Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)</i>	34
24.9	<i>Rc - Rapporto di copertura (%)</i>	34
24.10	<i>Sp - Superficie permeabile (mq)</i>	34
24.11	<i>V - Volume edificabile (mc)</i>	34
24.12	<i>H - Altezza di un edificio (mt)</i>	35
24.13	<i>S1 – superficie per l’urbanizzazione primaria (mq)</i>	36
24.14	<i>S2 – Superficie per urbanizzazione secondaria (mq)</i>	36
24.15	<i>Sv – Superficie di Vendita (mq)</i>	36
24.16	<i>Su - Superficie utile abitabile (mq)</i>	36
24.17	<i>Snr - Superficie non residenziale (mq)</i>	36
24.18	<i>N.p - numero di piani</i>	37
Articolo 25	Filo di fabbricazione	37
Articolo 26	<i>Df – Distanza tra fabbricati (ml)</i>	37
Articolo 27	<i>Ds – Distanza degli edifici dalle strade(ml)</i>	38
Articolo 28	Distanze dal confine di proprietà e di zona	39
Articolo 29	Costruzione a confine	40
Articolo 30	Classificazione delle destinazioni d’uso e relativo standard.....	40
Articolo 31	Mutamenti delle destinazioni d’uso	47

CAPO IV CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE 49

Articolo 32	Classificazione del territorio in ambiti urbanistici	49
Articolo 33	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	50
Articolo 34	Ambito Centro Storico – A	51
34.1	<i>Finalità del piano</i>	51
34.2	<i>Classificazione dei “beni” presenti nell’Ambito A Centro Storico e tipologie edilizie ammesse</i>	51
34.3	<i>Destinazione d’uso ammesse in ambito Centro Storico</i>	54
34.4	<i>Modalità di attuazione</i>	54
34.5	<i>Modalità di intervento</i>	55
34.6	<i>Criteri e Vincoli specifici per gli interventi in ambito centro storico</i>	59
34.7	<i>Trasformazione di edifici ex agricoli in Ambito Centro Storico</i>	60
Articolo 35	Ambito Residenziale consolidato esterno all’ambito del centro storico.....	61
35.1	<i>Classificazione delle aree interne all’Ambito Residenziale consolidato – B</i>	61
35.2	<i>Destinazioni d’uso ammesse</i>	61
Articolo 36	Ambito Residenziale consolidato ad alta densità –B1	61
Articolo 37	Ambito Residenziale consolidato a media densità –B2	63
Articolo 38	Ambito Residenziale consolidato a bassa densità – B3	64
Articolo 39	Verde privato – B4	66
Articolo 40	Ambiti produttivi consolidati – D	66
40.1	<i>Destinazioni d’uso ammesse</i>	67
Articolo 41/a	Ambito per insediamenti produttivi di completamento – D1	67

Articolo 41/b	Ambito per insediamenti produttivi – D2	69
Articolo 42	Lavaggio e stoccaggio inerti – D3.....	70
Articolo 43	Ambiti dei servizi consolidati e in progetto	70
Articolo 44	Ambiti della mobilità.....	71
44.1	<i>Classificazione delle strade e aperture di accessi</i>	71
44.2	<i>Rete ciclopedonale</i>	73
44.3	<i>Rete dei percorsi poderali</i>	74
Articolo 45	Perimetro codice della strada (centro abitato)	74
Articolo 46	Ambiti speciali (vedi anche Articolo 8 e Documento di Piano, cap. 16-17).....	75
46.1	<i>Ambiti di riqualificazione urbana</i>	75
46.2	<i>Ambiti di trasformazione</i>	76
46.3	<i>Piano attuativo in corso</i>	76
Articolo 47	Ambiti agricoli – generalità.....	77
Articolo 48	Ambiti agricoli strategici da PTCP – E1.....	78
Articolo 49	Ambiti agricoli di rispetto dell’edificato – E2.....	83
Articolo 50	Ambiti agricoli di rispetto paesaggistico – E3	84
Articolo 51	Ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio – E4	84
Articolo 52	Insediamenti rurali esistenti in zona agricola o di salvaguardia ambientale e vincolati a norma di recupero	86
Articolo 53	Interventi per gli insediamenti agricoli esistenti negli ambiti del tessuto consolidato ..	87
Articolo 54	Edifici esistenti in ambiti agricoli e nelle aree di rispetto dell’edificato non più adibiti ad usi agricoli	88

CAPO V NORME DI TUTELA E DI RISPETTO DELL’AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DELLE INFRASTRUTTURE **90**

Articolo 55	Individuazione aree di interesse naturalistico e paesaggistico	90
Articolo 56	Valorizzazione e recupero degli ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico N1 N2 N3 N4 N5	90
Articolo 57	Norme di tutela per gli ambiti di interesse naturalistico o e paesaggistico: divieti, obblighi e prescrizioni	91
Articolo 58	Presenze di carattere storico-documentario.....	92
Articolo 59	Fascia di rispetto cimiteriale	92
Articolo 60	Fascia di rispetto stradale	93
Articolo 61	Disciplina di tutela acustica.....	94
Articolo 62	Fascia di rispetto delle reti tecnologiche	95
Articolo 63	Beni isolati di significato e valore storico artistico ed ambientale oggetti di vincolo.....	95
Articolo 64	Ambito di tutela e salvaguardia della Riserva Naturale “Palata Menasciutto” con la relativa fascia di rispetto.....	97
Articolo 65	Tutela idrogeologica – il Fiume Serio.....	98
Articolo 66	Elementi costitutivi la rete ecologica.....	98
Articolo 67	I boschi e tutela della vegetazione.....	99
Articolo 68	Le scarpate morfologiche.....	100
Articolo 69	Disciplina paesistica	100
Articolo 70	Obiettivi e principi guida per il risparmio energetico	101
Articolo 71	Campo di applicazione e modalità operative per il risparmio energetico.....	102

CAPO VI VARIE..... **104**

Articolo 72	Norme particolari per discoteche a sale da ballo e destinazioni similari	104
Articolo 73	Modifiche e rettifiche non comportanti variante al PGT.....	104
Articolo 74	Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori	105

TITOLO IV PIANO DEI SERVIZI 106

Articolo 75	Criteri, indicazioni e finalità del Piano dei Servizi	106
Articolo 76	Classificazione delle aree per Servizi	107
Articolo 77	Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e disposizioni per i Piani Attuativi.....	108
Articolo 78	Dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale (anche per mutamenti di destinazione d'uso)	110
Articolo 79	Realizzazione diretta di servizi o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	114
Articolo 80	Principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire nel Piano dei Servizi	115
Articolo 81	Compensazione per le aree destinate a servizi pubblici.....	116
Articolo 82	Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi.....	116
82.a	<i>AI - Attrezzature per l'istruzione- Strutture scolastiche (AI-SS)</i>	117
82.b	<i>AR-RC – Attrezzature religiose e cimiteriali</i>	118
82.c	<i>AG - Attrezzature generali</i>	119
82.d	<i>V - Spazi pubblici a verde, per lo sport e per il gioco</i>	120
82.e	<i>P – Parcheggi ad uso pubblico (PR-PP e altre tipologie)</i>	122
82.f	<i>Impianti tecnologici</i>	122
82.g	<i>Piazzola ecologica</i>	123
Articolo 83	Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato	123
Articolo 84	Disposizioni riguardanti il verde in zona agricola e zona di rispetto	124
Articolo 85	Transitorietà delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	124
Articolo 86	Aree per la mobilità	124
Articolo 87	Variante al Piano dei Servizi.....	125

TITOLO I – NORME GENERALI

Articolo 1 **Struttura e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Il Piano di Governo del Territorio è lo strumento principe che definisce le linee guida fondamentali e di dettaglio dello sviluppo e dell'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale.

Il PGT (Piano del governo del territorio) si compone di tre atti:

- Il Documento di Piano;
- Il Piano delle Regole;
- Il Piano dei Servizi.

Costituiscono parte integrante del PGT:

- il Quadro conoscitivo;
- la Valutazione Ambientale Strategica;
- lo studio di incidenza riguardante il SIC;
- i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo.

Costituiscono documenti concorrenti e/o correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica (Studio geologico) e dalle relative Norme Geologiche di Attuazione a cui si rimanda integralmente;
- lo Studio per il riconoscimento del reticolo idrico minore e regolamento di polizia idraulica (Studio reticolo idrico minore);
- il Piano comunale di azionamento acustico;
- il Piano urbano di gestione dei servizi del sottosuolo (PUGSS);
- le Norme vigenti in materia.

Articolo 2 **Elaborati del Piano di Governo del Territorio**

Il **DOCUMENTO DI PIANO** è costituito dai seguenti elaborati :

DP0 Relazione illustrativa comprendente il quadro conoscitivo ed orientativo e l'assetto strategico per lo sviluppo del territorio

Elaborati grafici "quadro conoscitivo":

DP1 Inquadramento territoriale e mosaico dei comuni confinanti

DP2 Tutele e vincoli

DP3 Sistema della viabilità, uso del suolo e classi di sensibilità paesaggistica

- DP4 Analisi storica
- DP5 Estratti dal PTCP
- DP6 Componenti ed elementi del paesaggio
- DP7 Coerenza tra PRG e azzonamento PTC Parco Serio

Elaborati grafici “assetto strategico per lo sviluppo del territorio”:

- DP8 Previsioni di piano in scala 1:5.000
- DP9 Previsioni di piano in scala 1:2.000
- DP10 Tavola di coerenza al Parco del Serio
- DP11 Tavola degli ambiti agricoli e delle classi di sensibilità paesaggistica

Allegati al Documento di Piano:

Studio Geologico con la relativa Normativa Geologica.

Costituiscono approfondimento specifico relativamente alla componente paesistico-ambientale del PGT i seguenti elaborati costituenti la **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA** :

VAS 0 Rapporto ambientale

Elaborati grafici della VAS:

- VAS 1 Interventi di piano
- VAS 2 Studio di incidenza (SIC) Palata Menasciutto
- VAS 3 Sintesi non tecnica

Costituiscono elaborati del **PIANO DEI SERVIZI**:

PS0 Relazione illustrativa

Elaborati grafici Piano dei Servizi:

- PS1 Attrezzature pubbliche e di interesse generale ESISTENTI (scala 1:5000)
- PS2 Attrezzature pubbliche e di interesse generale ESISTENTI (scala 1:2000)
- PS3 Attrezzature pubbliche e di interesse generale IN PROGETTO (scala 1:5000)
- PS4 Attrezzature pubbliche e di interesse generale IN PROGETTO (scala 1:2000)

Costituiscono elaborati del **PIANO DELLE REGOLE**:

PRO Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

Elaborati grafici:

- PR1 Vincoli e tutele (scala 1:5.000)
- PR2 Classificazione ambiti del territorio (scala 1:5.000)
- PR3 Classificazione ambiti del territorio (scala 1:2.000)

PR4 Classificazione e Modalità di intervento Ambito del Centro Storico (scala 1:1.000)

Allegati al Piano delle Regole:

Tavole dello Studio Geologico

Gli elaborati costituenti gli strumenti correlati e concorrenti di cui all'Articolo 1 e la coerenza degli stessi sono definiti nei rispettivi documenti.

Articolo 3 Principi interpretativi e prevalenza delle disposizioni - difformità tra disposizioni diverse

Le norme e i documenti del Piano di Governo del Territorio esprimono, nel loro corpo fondamentale, indicazioni che hanno valore di norma cogente e che assumono quindi carattere prescrittivo nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

A questo tipo di norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono carattere di indirizzo (Documento di Piano), in virtù della facoltà normativa che il recente apparato legislativo regionale permette, ovvero il poter indicare criteri di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore indicativo/orientativo, in funzione del documento in cui esse vengono indicate, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal PGT

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali ed esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale che si propone come obiettivo di concentrare l'attenzione in ordine all'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma, anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle di PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del PGT prevalgono:

- Fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- Fra tavole di Piano e Relazione, quest'ultima.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso in contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni di PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio della specialità.

Articolo 4 Rapporto tra PGT e PTCP

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

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.

Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTCP e nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Articolo 5 Definizioni generali

Le seguenti definizioni generali valgono per tutti i documenti costituenti il PGT.

1 – Obiettivi generali

Rappresentano l'insieme delle politiche dell'Amministrazione Comunale a medio e lungo termine.

Trattasi di obiettivi "generali" in senso sia geografico (ovvero riferiti all'intero territorio comunale) sia strategico (ovvero finalizzati al raggiungimento di traguardi quantitativi o qualitativi attraverso una pluralità di azioni e di interventi).

Gli obiettivi generali hanno una struttura e un grado di definizione congruente con il livello strategico dell'indicazione e sono articolati e declinati dagli obiettivi specifici.

2 – Obiettivi specifici

Sono le finalità da raggiungere all'interno di una specifica azione, ambito geografico o intervento di trasformazione e costituiscono riferimento esplicito per l'attuazione della singola previsione.

3 – Azioni

Rappresentano un insieme di interventi caratterizzati dalla stessa finalità e orientati al medesimo obiettivo anche da effettuare su aree o ambiti territoriali diversi. Costituiscono una "famiglia di interventi".

4 – Interventi puntuali

Sono le singole trasformazioni o le attività urbanistiche riferite ad una specifica area geografica o ad una tematica (infrastrutture, insediamenti, agricoltura, ecc.). Costituiscono la definitiva attuazione degli obiettivi di Piano.

TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 6 **Struttura e contenuti del Documento di Piano**

Nel Documento di Piano sono espresse le scelte di carattere strategico per il governo, la pianificazione, la programmazione e la gestione del territorio comunale volte a orientare lo sviluppo territoriale, sociale ed economico nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali e culturali.

Il documento di Piano costituisce riferimento principale per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali o di settore.

Gli obiettivi e le strategie contenute nel Documento di Piano sono rivolti all'intero territorio comunale e possono avere influenza anche sulle scelte d'ambito sovra comunale.

Il Documento di Piano esprime le proprie scelte attraverso direttive che sono di due tipi:

Indicative: indicano una soluzione di riferimento all'interno della quale muoversi per compiere una scelta definitiva. In pratica lo strumento urbanistico definisce le linee principali dell'azione o dell'intervento che vengono poi articolate e approfondite nella fase attuativa, ovviamente nel rispetto del principio espresso dalla direttiva indicativa.

Puntuali: sono le scelte che possono o devono essere già definite direttamente nel Documento di Piano perché ritenute sufficientemente mature e approfondite; in quanto di natura prioritaria e irrinunciabile; perché da esse dipendono anche altre scelte di piano che non possono essere modificate.

Il Documento di Piano detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che contraddistinguono gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione e ne definisce la disciplina edilizia e urbanistica così come contenuta nell'Articolo 8 e nel Documento di Piano (DPO, cap. 16-17).

Per gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione il Documento di Piano rimanda alla predisposizione dei piani attuativi per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- l'assetto urbanistico definitivo e le destinazioni d'uso (principali e non ammesse) per ciascuna area di intervento specificando e dettagliando quanto già indicato nelle schede del Documento di Piano (DPO, cap. 16-17).
- i parametri urbanistici ed edilizi non predefiniti dal DP, da rispettare all'interno sia dell'ambito sia delle singole aree di intervento;
- le modalità di intervento per gli edifici, le aree non edificate e la componente paesistico-ambientale;

- la definizione delle specifiche misure o interventi compensativi.

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

- l'individuazione di specifiche classificazioni;
- la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
- la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
- l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.

Il Documento di Piano, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al Piano dei Servizi per:

- l'individuazione delle azioni specifiche;
- la sostenibilità economica delle previsioni.

Articolo 7 Valenza paesistica del Documento di Piano

Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Alle componenti paesistiche ambientali si applicano le disposizioni relative alla tutela contenute nel Piano delle Regole.

Articolo 8 Ambiti di trasformazione e riqualificazione (Ambiti speciali) vedi Documento di Piano (DP0, cap. 16-17)

Per ogni ambito di trasformazione e riqualificazione il DP propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il tessuto circostante. In tali ambiti il DP prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dall'attuazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Il Documento di Piano individua due tipologie di Ambiti: gli Ambiti di Trasformazione (a destinazione residenziale, produttiva e commerciale) e gli Ambiti di Riqualificazione (a destinazione residenziale e produttiva).

Gli Ambiti di Trasformazione si riferiscono a nuove aree edificabili esterne al tessuto edificato esistente.

Gli Ambiti di Riqualficazione riguardano il tessuto edificato esistente che comprende sia il nucleo storico che il tessuto insediativo consolidato con le eventuali aree intercluse e non.

In attuazione dei principi della L.R. 12/2005 il Comune di Ricengo intende adottare nella gestione del Piano di Governo del Territorio dei criteri di perequazione – incentivazione - compensazione oltre alla mitigazione/riqualificazione ambientale.

Il Documento di Piano individua tutti gli ambiti di trasformazione/riqualificazione, a destinazione residenziale, produttiva e commerciale.

Le specifiche di utilizzo degli ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse , alla volumetria o superficie lorda di pavimento (Slp) e alla superficie coperta massima ammissibile sono indicate nelle rispettive schede.

Ad ogni ambito di trasformazione/riqualificazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di volume edificabile e/o di superficie lorda di pavimento (Slp) per gli ambiti residenziali e di superficie lorda di pavimento (Slp) negli ambiti produttivi, nell'ambito commerciale, in funzione della superficie territoriale/fondiarie dell'ambito medesimo.

La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito, con l'applicazione dei bonus urbanistici (incentivazione).

Gli interventi negli ambiti di trasformazione e riqualificazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi. I piani attuativi possono essere oggetto di stralci funzionali. I Piani Attuativi possono essere di iniziativa privata o pubblica o prevedere entrambe le opzioni a seconda della rilevanza strategica che hanno rispetto alle aree destinate a servizi.

La presentazione della richiesta di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione e riqualificazione deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i bonus urbanistici (misure di incentivazione) e per quali tipologie di bonus e relativi massimali.

Alla documentazione di inizio della procedura dovrà inoltre essere allegata una dettagliata relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva – se realizzate dall'operatore - le opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione e/o le opere finalizzate ad attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato (standard di qualità ambientale). La relazione ambientale-paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità dell'attribuzione dei "bonus urbanistici", che l'entità degli stessi (con il massimo del 15% della volumetria di progetto oltre la volumetria ammessa sia per gli Ambiti di Trasformazione che per gli Ambiti di Riqualficazione), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai "bonus urbanistici".

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- a. devono essere prioritariamente attuati gli obiettivi dell'amministrazione comunale (puntuali azioni di piano);
- b. la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione ambientale;
- c. le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito.

Il PR definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.

Gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione individuati negli elaborati PR2 e PR3 sono regolati dalle schede individuate nel Documento di Piano (DPO, cap. 16-17)

Articolo 9 Perequazione urbanistica

In attuazione a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 il Comune di Ricengo adotta il criterio di perequazione urbanistica di comparto, che trova applicazione nell'Ambito di Trasformazione / Riqualificazione e negli interventi soggetti a Piani Attuativi.

L'attuazione della perequazione nell'ambito di un comparto è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It) all'intera area compresa nella perimetrazione indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o all'interno dello strumento attuativo. L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

Il volume edificabile o la SIp assegnati a ciascun Ambito di trasformazione/riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, compresi gli eventuali incrementi per l'attribuzione dei bonus urbanistici, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'Ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o gli stralci successivi di attuazione, e senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'Ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

E' ammesso il trasferimento di volume/Slp da un Ambito di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, ad un altro purchè in ciascun ambito non si superi la densità massima ammessa.

L'istituto della perequazione si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'Ambito di Trasformazione/Riqualificazione/Interventi soggetti a Piani Attuativi.

I trasferimenti dei Diritti Edificatori e delle aree che li generano all'interno dei perimetri dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione, Riqualificazione, Interventi soggetti a Piani Attuativi, sono annotati nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11 della L.R. 12/05.

Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dall'Ufficio Urbanistica del Comune il quale provvede al costante aggiornamento. Le modalità di costituzione e di gestione di tale Registro sono contenute nell'Articolo 74 di queste norme.

La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

Il modello perequativo proposto presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico suddivise in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (standard quantitativo) ed una seconda all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica (standard qualitativo), in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi.

Nell'applicare tale dispositivo si evita una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative nel complesso progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano.

Le aree da destinare a servizi vengono suddivise in due grandi categorie:

- Aree per servizi di previsione del PGT;
- Aree per servizi da recuperare all'interno degli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ e dei Piani Attuativi del PGT.

Mitigazione/Incremento della qualità ambientale

All'interno dello standard qualitativo è prevista una quota per mitigazione o incremento della qualità ambientale pari al 35% dello stesso standard qualitativo da destinare alla realizzazione di:

- siepi e filari,
- boschi,
- recupero di aree naturali ,
- riqualificazione ambientale di tratti di roggia interni ed esterni all'edificato,
- riqualificazione di percorsi poderali di connessione alla rete degli itinerari del Parco del Serio,

- opere di ingegneria naturalistica.

In via prioritaria l'Amministrazione comunale ha individuato i seguenti possibili interventi di incremento della qualità ambientale e paesaggistica:

- riqualificazione roggia castellano / serio morto nel tratto urbano;
- riqualificazione ambientale del tratto ciclabile (siepi e filari) di progetto tra Ricengo e Bottaiano.

Articolo 10 Compensazione urbanistica

La Compensazione urbanistica si applica agli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ Interventi soggetti a Piani Attuativi, che hanno la facoltà di acquisire diritti edificatori dalle aree di nuova previsione del Piano dei Servizi.

L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree di nuova previsione del Piano dei Servizi.

I trasferimenti dei diritti edificatori dalle aree del Piano dei Servizi alle aree degli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ Interventi soggetti a Piani Attuativi, sono annotati nel Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori..

La compensazione urbanistica è determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale (e non incluse negli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ Interventi soggetti a Piani Attuativi), una potenzialità edificatoria teorica espressa in mc o mq trasferibile sulle aree ricomprese nell'Ambito di Trasformazione/Riqualificazione/ Interventi soggetti a Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del PGT.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

In caso di cessione al Comune di aree da destinare a servizi e attrezzature esterne agli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, il Comune rilascerà un documento comprovante il volume/ Slp cui ha diritto la proprietà cedente. Tale volume/Slp potrà essere liberamente venduto, anche frazionato, negli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica o si Slp territoriale massima.

Articolo 11 Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire

La capacità edificatoria teorica di cui al precedente Articolo 10 si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a "infrastrutture pubbliche", individuate

nell'elaborato progettuale del Piano dei Servizi, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune.

I proprietari detentori dei diritti volumetrici di cui al comma precedente, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, ai soggetti attuatori degli "Ambiti di trasformazione e riqualificazione".

I trasferimenti dei Diritti Edificatori sono annotati nel Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori la cui modalità di costituzione e gestione è disciplinata dall'Articolo 74 del Piano delle Regole.

Il Comune di Ricengo, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella propria disponibilità. I diritti edificatori verranno ceduti negli "Ambiti di Trasformazione" e di "Riqualificazione" per il raggiungimento dell'indice territoriale massimo di edificazione. Il trasferimento dei diritti edificatori potrà essere effettuato indistintamente tra le diverse aree, mentre è obbligatorio ai fini dell'approvazione dei Piani Attuativi il raggiungimento dell'indice massimo di edificazione previsto dalle norme.

I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree e strutture destinate a servizi pubblici, per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione/riqualificazione e/o la cessione gratuita al comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità, tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.

Articolo 12 Incentivazione

L' istituto dell'incentivazione ha lo scopo di favorire la qualità dell'intervento ed ha la valenza di "bonus" urbanistico (fino ad un massimo del 15% della volumetria di progetto), ossia di maggiori diritti edificatori , a fronte del conseguimento di:

- benefici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente dovuti nell'attuazione di piani attuativi a prevalente destinazione residenziale finalizzati alla riqualificazione urbana consistenti in maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici. In tal caso è riconosciuto un incremento del 10% della volumetria di progetto presentata nel Piano Attuativo;
- interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico per la realizzazione di edifici ricadenti in Classe A (in classe B per gli edifici ricadenti nel Centro Storico) ai sensi del DGR 8/5018 del 26/06/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30-08-2007 e DGR VIII/5773 del 31-10-2007 e DGR 8 / 8745 del 22-12-2008) da attuarsi nell'ambito di Piano Attuativo o interventi edilizi diretti (ad esclusione

degli edifici ricadenti nell'ambito del centro storico) in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria di progetto;

- negli ambiti produttivi e nell'ambito commerciale può essere incrementato del 10 % il Rapporto di copertura (Rc) d'ambito, nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 15% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 13 Struttura e contenuti del Piano delle Regole

Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il PR nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

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

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'Articolo 32 classificazione del territorio in ambiti urbanistici.

Ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificamente disposto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive e gli obiettivi definiti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi;
- deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS.

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

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

Articolo 14 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si compone di:

- PR0 Norme tecniche di attuazione

Elaborati grafici:

- PR1 Vincoli e tutele 1:5000
- PR2 Classificazione ambiti del territorio 1:5000
- PR3 Classificazione ambiti del territorio 1:2000
- PR4 Classificazione e Modalità di intervento Ambito del Centro Storico 1:1000

I sopra indicati elaborati hanno carattere prescrittivo.

Sono parte integrante del PR gli elaborati costituenti lo Studio Geologico, lo Studio inerente il Reticolo Idrico Minore, il Piano di Azzonamento Acustico e il PUGSS.

Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle NTA, valgono queste ultime.

Articolo 15 Facoltà di deroga e contrasto con il Piano delle Regole

Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della L. regionale 12/2005.

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

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'Articolo 20.1 – 20.2 (Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi).

I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente Piano delle Regole conservano la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza, fatto salvo quanto meglio dettagliato all'Articolo 46.3

Possono comunque essere adeguati al Piano delle Regole attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

Articolo 16 Utilizzazione degli indici ed aree di pertinenza

Le aree individuate dagli elaborati del Piano delle Regole o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità ($it \text{ mc/mq}$) o di utilizzazione territoriale ($ut \text{ mq / mq}$) e

fondiarie o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

L'area di pertinenza potrà, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenesse necessario, venire vincolata alla relativa edificazione in modo da non potere più essere utilizzata ai fini edificatori anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. Pertanto, i richiedenti nuove opere edilizie, su richiesta dell'Amministrazione, dovranno presentare al Comune, atto pubblico trascritto a cura e spese del richiedente a favore del Comune di Ricengo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree di pertinenza dell'edificio costruendo.

L'area di pertinenza di un fabbricato può essere costituita da proprietà di terzi purché contigue all'area di intervento. In tal caso l'atto di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

La contiguità non è richiesta nel caso di edificazione agricola in area agricola.

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

Nel caso di capacità edificatoria assegnata l'area di pertinenza si desume:

- dalle schede degli Ambiti di riqualificazione;
- dagli elaborati PR2 e PR3 "Classificazione ambiti del territorio" e PR4 "Classificazione e Modalità di intervento Ambito del Centro Storico";
- dagli elaborati costituenti il piano attuativo o accordo negoziale avente valore di piano attuativo.

La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di edificabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PR o dal DP mediante assegnazione di un Volume o di una S_{lp} massimi realizzabili.

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

La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza.

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

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

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

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

Articolo 17 Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classi:

- Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti;
- Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato
- Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

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

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

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

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

Articolo 18 Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

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

L'edificazione, ove ammessa, é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione o quantomeno prima dell'utilizzo degli ambienti.

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

- a. le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);
- b. le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- c. gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- d. la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
- e. la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- f. la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- g. la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- h. la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- i. la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- j. cavedi multi servizi ;
- k. spazi di verde attrezzato a servizio delle abitazioni.

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono tutte le strutture, le aree, i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessari alla vita civile e collettiva della città.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- a. asili nido;
- b. scuole dell'infanzia;
- c. scuole del primo ciclo;
- d. scuole del secondo ciclo;
- e. strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- f. attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali, ecc.);
- g. impianti per il gioco e lo sport;
- h. aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- i. strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale, ecc.);
- j. presidi per la sicurezza pubblica;
- k. chiese e altri edifici religiosi;
- l. impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica delle aree inquinate.

Articolo 19 Parcheggi, aree di manovra ed accessi carrabili

Si definisce "posteggio" lo spazio riservato alla sosta di autoveicolo; si definisce "parcheggio" un luogo con più posteggi destinato alla sosta dei veicoli, nella cui superficie risultano comprese anche le aree di manovra. Ogni posteggio deve possedere i seguenti requisiti:

- a. essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- b. consentire la sosta o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.
- c. Avere delle misure di riferimento tipo pari a 5,00 ml di lunghezza e 2,50 ml di larghezza, derogabili sia in lunghezza che in larghezza nel limite massimo di 0,30 ml, fermo restando la superficie minima inderogabile del posteggio di 12,50 mq.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dovrà essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di manovra largo ml 5.60.

È ammessa a cura dell'amministrazione comunale l'attrezzatura a parcheggio pubblico in sedi stradali per la parte che supera la larghezza minima prevista dal PGT (integrato dal nuovo codice della strada) o in piazze cittadine.

Nelle aree destinate a strade di livello superiore, nelle piazze è altresì ammessa la costruzione di parcheggi sotterranei, purché le relative rampe di accesso non disturbino la viabilità.

I parcheggi pubblici di cui al presente comma e quelli comunque ricadenti in zona destinata a servizi o in aree pubbliche, potranno essere realizzati e gestiti anche da privati sulla base di specifici accordi da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Negli interventi di nuova costruzione residenziale devono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad esclusivo servizio degli edifici insediati, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto (posteggi) per ogni unità abitativa. E' esclusa la realizzazione di parcheggi privati ai piani interrati e seminterrati.

I proprietari di immobili possono realizzare parcheggi privati nei locali al piano terreno dei fabbricati da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

Nei piani esecutivi sono dovuti, oltre ai parcheggi privati, gli standards a parcheggio nelle misure e con le modalità stabilite per ciascun piano esecutivo.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione, è vietato ridurre le superfici a parcheggio esistenti (posteggi) comunque in misura non inferiore ad un metro

quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione ed in ogni caso dovranno essere garantiti almeno due posti auto (posteggi) per ogni unità abitativa.

Nel caso di edifici a destinazione mista la superficie totale degli spazi a parcheggio (posteggi) risulta dalla somma delle relative superfici di competenza.

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non agibili) devono essere previsti spazi per il parcheggio pubblico (da intendersi come posteggio escluso gli spazi di manovra) in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

▪ <u>Residenza</u>	Min. 5 mq/abitante
▪ <u>Attrezzature commerciali di vicinato</u>	Min. 50% della SLP
▪ <u>Attrezzature commerciali medie strutture di vendita</u>	Min. 75% della SLP
▪ <u>Uffici ed attività terziarie</u>	Min. 70% della SLP
▪ <u>Attività produttive ed artigianali</u>	Min. 20% della SLP
▪ <u>Attrezzature ricettive</u>	Min. 1 posto auto ogni 3 utenti ed in ogni caso non inferiore al 50% della SLP
▪ <u>Attrezzature di interesse generale</u>	Min. 70% della SLP e comunque non inferiore ad 1 posto auto ogni 3 utenti

I parcheggi previsti dalla legge e dalle norme di attuazione del P.G.T. possono essere realizzati:

- a. al piano terreno di edifici (non nel piano porticato antistante l'abitazione e nemmeno nei piani interrati e seminterrati);
- b. in box in muratura appositamente costruiti o allo scoperto nei cortili e in giardini con espresso divieto di sistemarvi box prefabbricati o in lamiera.
- c. mediante pergolati e gazebi con una superficie lorda massima di 15 mq riferito ad ogni unità abitativa

Tali edifici potranno essere costruiti a confine come previsto dall'Articolo 29 delle presenti N.T.A. e dovranno distare almeno ml 3,00 dalle finestre degli edifici più vicini anche della stessa proprietà. I parcheggi allo scoperto devono avere al loro interno corsie di accesso dai posti in sosta; in particolare solo le corsie di accesso (larghezza massima ml. 6) potranno essere asfaltate, mentre lo spazio adibito alla sosta dovrà avere pavimentazione filtrante.

Tale spazio deve inoltre essere protetto con alberatura nella misura minima di un filare di alberi di medio fusto (1 ogni 5 mt. al minimo) per ogni fila o doppia fila affacciata di posti macchina.

Per la posa nel lotto di proprietà di strutture prefabbricate in legno (casette in legno per arredo da giardino, di tipo decoroso e ben rifinite nei particolari) che non superino mq. 9 di superficie netta occorre presentare solo la comunicazione all'Amministrazione Comunale

Si precisa comunque che le strutture di cui sopra non potranno essere posizionate nei giardini/cortili prospicienti le strade pubbliche e comunque dovranno essere posizionate ad una distanza minima di mt. 7.50 da queste.

Quando un lotto confina con due strade pubbliche le strutture di cui sopra potranno essere posizionate ad una distanza minima di 3 metri rispetto ad una sola strada: quella classificata di minore importanza tra le due.

Si considera "accesso carrabile" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a. assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- b. evitare ogni intralcio alla circolazione;
- c. l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- d. il confine tra area privata ed area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, dadi o con altro accorgimento costruttivo;
- e. cancelli carrabili e porte di autorimesse devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata. I cancelli carrabili potranno essere costruiti in allineamento con la recinzione purché vengano dotati di meccanismo di apertura automatica telecomandabile a distanza;
- f. lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 20 Definizione degli interventi edilizi e tipologie edilizie residenziali

In riferimento all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005 gli interventi edilizi sono così definiti:

20.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, perché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. In ogni parte del territorio comunale è sempre consentita la manutenzione ordinaria indipendentemente dalle prescrizioni di Ambito.

20.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

In ogni parte del territorio comunale è sempre consentita la manutenzione straordinaria indipendentemente dalle prescrizioni di Ambito.

20.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare per il restauro è prescritta la conservazione e il ripristino di aperture originali, coperture, elementi architettonici minori (quali fregi, portali, cornici, ecc.), con l'uso dei materiali originali. E' possibile una modesta modifica del livello degli impalcati originali, tranne quelli pregevoli per fatture e decorazioni artigianali o importanti in rapporto agli spazi da essi definiti, usando gli stessi materiali e solo per ottenere il recupero di spazi abitativi regolamentari.

Per il risanamento conservativo valgono per esso le specificazioni del restauro con le seguenti integrazioni. Nel rispetto del volume esistente si possono variare in altezza fino ad un valore massimo di 40 cm rispetto alla posizione attuale i solai esistenti non caratterizzati da particolari valori architettonici. E' possibile realizzare nuove aperture nelle facciate ridisegnando il complesso edilizio in cui si inserisce l'intervento per lo sviluppo di almeno 50 ml di fronte strada o della corte in cui è inserita la costruzione.

20.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

20.5 Interventi di nuova costruzione

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

Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto di seguito previsto al punto "f";
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

20.6 Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

Per quanto riguarda le tipologie edilizie residenziali per "tipo edilizio residenziale" si intende un fabbricato di civile abitazione con caratteristiche costanti nel disegno planivolumetrico.

Il P.G.T. definisce 4 tipi edilizi residenziali fondamentali che sono previsti dalla normativa.

Tipo A: edifici in linea a due o tre piani fuori terra, in cui la lunghezza prevale sullo spessore: la linea può essere retta, curva o a figura aperta; la lunghezza minima è di ml 40 o comprendente due vani scala distinti sulla linea (compatibile solo in Ambito Residenziale Consolidato A "Centro Storico" e negli Ambiti di Riquadrificazione ricadenti nel medesimo ambito).

Tipo B: edifici a corte; costituiti da un insieme di corpi di fabbrica plurifunzionali disposti sulla perimetrazione di forma quadrilatera, costituenti parti o intero isolato, prospicienti su uno spazio interno aperto (aia), con due piani abitabili fuori terra e con possibilità di ulteriore piano di sottotetto abitabile. (compatibile solo in Ambito Residenziale Consolidato A “Centro Storico” e negli Ambiti di Riqualificazione recadenti nel medesimo ambito)

Tipo C: case a schiera: sono case unifamiliari accorpate con accesso diretto dal terreno antistante e con muri di confine comuni ciechi; con massimo di due piani abitabili fuori terra e seminterrato di altezza non superiore a m. 1,20 fuori terra, con un massimo di quattro moduli accorpate, anche non in linea; (compatibile solo in Ambito Residenziale Consolidato B e negli Ambiti di Trasformazione / riqualificazione esterni al centro storico). La superficie del lotto di una villa a schiera non può essere inferiore di 200 mq.

Tipo D: villette isolate (singole o bifamiliari): sono edifici di uno o due piani abitabili fuori terra e seminterrato di altezza non superiore a m. 1,20 fuori terra, isolati su tutti i fronti e formati da non più di due alloggi principali; (compatibile solo in Ambito Residenziale Consolidato B e negli Ambiti di Trasformazione / riqualificazione esterni al centro storico). Una villa bifamiliare deve insistere su un lotto di terreno con superficie minima di mq 230 per ogni villa. Le unità immobiliari devono essere distribuite in senso verticale terra/cielo. Non è ammessa la distribuzione in orizzontale delle stesse.

Si definisce edificio unifamiliare ogni tipo edilizio abitativo isolato od aggregato in cui ciascun alloggio ha accesso indipendentemente dallo spazio pubblico esterno e non risulta disimpegnato da spazi o collegamenti verticali comuni.

CAPO II MODALITA' D'ATTUAZIONE

Articolo 21 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Attività edilizia libera secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Permesso di costruire convenzionato nel caso di interventi in cui è richiesto il reperimento di un ulteriore nuovo standard urbanistico per insufficienza di quello esistente.
- Permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

Articolo 22 Attuazione tramite piani attuativi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli:

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

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

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

Nel Piano delle Regole sono individuati gli ambiti dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano.

In tutte le zone omogenee il consiglio comunale con apposita deliberazione anche in richiesta di uno o più proprietari può individuare successivamente all'approvazione del PGT singoli immobili e/o complessi edilizi, isolati ed aree più vaste e creare una unità di azionamento da assoggettare a piano di recupero pubblico o privato.

Il volume o la SIp realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo sono indicati nelle norme di ciascun ambito.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione degli standard all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilita dal relativo piano attuativo facendo riferimento agli indici di cessione applicati agli ambiti soggetti a trasformazione e/o riqualificazione urbanistica.

Le indicazioni planivolumetriche dei piani attuativi sono obbligatorie e vincolanti nelle zone e per gli insediamenti residenziali e l'A.C. potrà imporre nella convenzione un numero minimo e massimo di alloggi da eseguirsi all'interno del piano attuativo; per le zone e per gli insediamenti industriali le precedenti indicazioni hanno valore solo dimostrativo delle quantità consentibili e potranno quindi essere modificate in sede di approvazione dei singoli progetti edilizi.

All'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente potranno essere monetizzate anche le aree destinate a parcheggio pubblico solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento degli stessi nell'ambito soggetto a P.R.

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 (vedi Articolo 76).

I piani attuativi specificamente individuati dal PGT all'interno del tessuto urbano consolidato possono essere oggetto di lievi rettifiche del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT.

I piani attuativi sono individuati con apposito perimetro e numero di riferimento 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.

Le procedure e la documentazione a corredo dei piani attuativi sono indicate nelle norme vigenti in materia.

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

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque contestualmente alla progressiva edificazione.

Articolo 23 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Nei casi in cui gli interventi edilizi riguardano immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisico, tipologico e morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale, le norme dell'ambito assoggettano gli interventi stessi al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere il permesso di costruire convenzionato quando vi è presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.

CAPO III PARAMETRI E INDICI URBANISTICO EDILIZI

Articolo 24 Definizioni

24.1 *St - Superficie territoriale (mq)*

E' la superficie complessiva del comparto edificatorio o di un lotto interessato da interventi urbanistici attuativi escludendo dal calcolo le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Documento di Piano eventualmente ricadenti all'interno del perimetro. La Superficie territoriale é comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché alle fasce di rispetto stradali e ambientali.

24.2 *Sf - Superficie fondiaria (mq)*

E' la superficie edificabile di un lotto, al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della superficie di eventuali fasce di rispetto. Eventuali percorsi pedonali, spazi porticati assoggettati a pubblico passaggio e accessi di emergenza sono inclusi nella superficie fondiaria del lotto.

24.3 *Sc - Superficie coperta (mq)*

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura con intradosso ad una quota maggiore di ml 1.20 dal terreno; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti, senza sovrastare corpi chiusi, con sbalzi fino a ml 1.50 (escluso il canale per le gronde), le scale aperte, anche se con copertura di protezione, le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

Non rientrano nel calcolo della superficie coperta le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (coperture scale esterne di accesso ai soli piani interrati, ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 9 mq complessivi , l'altezza all'estradosso di copertura non superi i 2,40 mt. e non ostruisca con visuali viabilistici.

24.4 *Slp - Superficie lorda di pavimento (mq)*

E' la somma delle superfici, di tutti i singoli piani, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali o della linea retta esterna ai pilastri di un edificio .

Il computo della Slp terrà conto delle seguenti integrazioni:

- a. Volumi tecnici : non viene computata in Slp la superficie degli spazi definiti "volumi tecnici" (essi comprendono i vani ove sono ubicati gli impianti tecnologici ad es.: locale macchine ascensore, centrale termica, centrale elettrica, autoclave, ecc.). In tali vani non é ammessa permanenza continua di persone. I vani ascensore e i vani scala vengono invece compresi sia nel computo delle superfici che dei volumi ai vari piani. Non vengono considerati volumi tecnici e quindi rientrano nel

calcolo della SIp: cisterne , carri ponte, manufatti prefabbricati e non, adibiti alle necessità produttive anche esterni all'involucro edilizio.

- b. Sottotetti : vengono computate le superfici degli spazi aventi altezza interna superiore a m. 1,80, misurata dal pavimento all'intradosso della soletta di copertura, senza tenere conto di eventuali controsoffittature; il sottotetto viene comunque computato nella SIp quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti o sia comunque accessibile da una scala. Quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della SIp non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di superficie superiore a mq 0.50.
- c. Piani interrati e seminterrati: non saranno computati, al fine del calcolo delle SIp gli spazi posti al piano terra, interrati o seminterrati - destinati a box - aventi altezza interna non superiore a m. 2,40 misurata dal pavimento al soffitto e senza tenere in considerazione eventuali controsoffittature. Tutte le altre destinazioni d'uso collocate a questi piani rientrano in volumetria. Si considera piano seminterrato la parte di edificio la cui emergenza non sia superiore a m. 1,20 misurata dalla quota del terreno all'intradosso del solaio.
- d. Porticati: vengono computati quale superficie coperta fino alla linea retta passante per il profilo esterno dei pilastri.
- e. Pensiline : la superficie coperta da pensiline, gronde e sporti in genere, non viene computata fino ad una profondità di m. 1,50 rispetto al fabbricato principale al quale sono collegate. Per sporgenze superiori a m. 1,50 si computa l'intera parte . In caso di pensilina isolata non si tiene conto nella superficie coperta degli sporti la cui dimensione minore non sia superiore a mt. 1,50, per larghezze maggiori si computa l'intera superficie misurata in proiezione orizzontale.
- f. Balconi, logge e terrazze : la superficie di balconi e terrazze non viene computata nel calcolo della SIp. Gli sporti e le logge chiusi su più di due lati vengono computati interamente. Potranno essere concesse deroghe in ottemperanza ai disposti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Inoltre non sono conteggiati nel computo della SIp:

- a. I parcheggi privati di cui all'Articolo 19;
- b. Le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- c. Nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici ;
- d. Non sono conteggiati ai fini del calcolo della SIp i rivestimenti a cappotto e simili così come definiti dal Dlgs n 115/08 attuazione della direttiva 2006/32/ce relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia.

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

24.5 It – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)

Rappresenta il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale (St) di un ambito subordinato a piano attuativo ed è espresso in mc / mq:

$$I.t. = V / S.t.$$

24.6 Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di St.

$$Ut = SIp/St$$

24.7 If - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

Rappresenta il rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria di un lotto ed è espresso in mc./mq.: è il rapporto tra la volumetria attribuita ad un lotto e la sua superficie fondiaria ovvero il rapporto tra la volumetria ammissibile in una superficie territoriale e la superficie stessa al netto delle aree per infrastrutture, delle zone verdi pubbliche e private e delle fasce di rispetto; si misura in mc/mq.

$$I.f. = V / S.f.$$

24.8 Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di Sf.

$$Uf = SIp/Sf$$

24.9 Rc - Rapporto di copertura (%)

È il rapporto, massimo realizzabile, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di un edificio e la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza interessata dall'intervento.

$$Rc = Sc / Sf$$

24.10 Sp - Superficie permeabile (mq)

È l'area destinata a verde o a pavimentazione drenante (giardino, prato, ect) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, e costruzioni sotterranee.

24.11 V - Volume edificabile (mc)

Il volume di un edificio ad uso residenziale e terziario è il prodotto della superficie compresa entro il profilo esterno dei muri perimetrali per l'altezza media teorica, pari a 3,00 ml, valutata per ogni piano abitabile e/o praticabile dell'edificio, comprese eventuali parti soppalcate, ad eccezione delle logge e dei terrazzi coperti. Il volume comprende tutte le parti fuori terra insistenti sul lotto, nonché le parti interrato se

destinate a residenza e uffici. Non vengono computati i volumi necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio di ventilazione, ecc., per l'area strettamente necessaria a posizionare detti impianti) e i sottotetti non praticabili.

Nel calcolo dei volumi non si tiene conto dei box e parcheggi coperti costruiti per realizzare il numero dei posti macchina prescritti dalla legge (1 mq ogni 10mc di costruito con la dotazione minima di due posteggi per ogni unità immobiliare) anche se realizzati come costruzione isolata in cortile, purché detta costruzione abbia l'altezza interna non superiore a ml 2.40 e osservi le norme di cui all'art. 19. Entro questi limiti, essi possono essere definiti "pertinenze" dell'abitazione, i porticati e le logge tipici dei cascinali esistenti anche all'interno del centro abitato, come pure i nuovi porticati contigui all'abitazione e a servizio della stessa, non vengono conteggiati come volume ma solo come superficie coperta.

Dato che è ammessa l'abitabilità dei locali sottotetto, il volume teorico relativo viene conteggiato ai fini della verifica della densità edilizia, fondiaria o territoriale a seconda delle zone, moltiplicando la superficie stessa per l'altezza teorica (ml 3,00); gli spazi aventi altezza interna minore di ml 1.80 vengono esclusi dal computo del volume e dal pagamento degli oneri.

Nella modalità di calcolo del volume, sia negli interventi nuovi, che sull'esistente, non vanno conteggiate le parti dei muri e solai determinati dalle norme sul contenimento energetico come indicato nella L.R. 26/95 e succ. normative.

Per gli edifici a funzione produttiva, commerciale, turistico ricettiva, ricreativa di intrattenimento spettacolo, agricola e servizio di interesse generale, il volume si calcola moltiplicando la SIp per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Per "Volume esistente", (Volume geometrico) nel caso di edifici compresi nell'Ambito Storico, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la superficie coperta (Sc) per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

In applicazione dell'art. 27 della LR 12/2005 la definizione di cui al comma precedente si estende anche alla "volumetria preesistente" negli Ambiti agricoli nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia .

Dal calcolo volumetrico sono esclusi i seguenti spazi:

i volumi relativi alle superfici che non costituiscono SIp, i volumi tecnici, ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio agibile, destinati ad impianti tecnologici e altre opere di servizio necessarie all'edificio.

24.12 H - Altezza di un edificio (mt)

L'altezza di un fabbricato è la differenza tra la quota del piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta; per edifici senza gronda la quota viene valutata sul piano più alto del coronamento perimetrale. Per piano di spiccato si intende la quota più alta fra piano stradale e piano naturale di campagna per gli edifici in fregio alle strade e fino alla profondità di 20 ml dal ciglio stradale; per tutti gli

edifici la quota di riferimento è quella del piano naturale di campagna. Qualora terreno e strada non siano orizzontali, l'altezza è riferita alla quota media della zona interessata dalla costruzione; se il soffitto dell'ultimo piano non è orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza compatibilmente con le esigenze ambientali: i tracciati di elettrodotti, i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici), le canne per lo smaltimento dei fumi, i pennoni ed i campanili.

Nelle zone a funzione produttiva l'altezza massima è riferita all'altezza effettiva del pannello prefabbricato sul fronte esterno, fermo restando la possibilità in deroga per gli impianti tecnologici posti sopra la copertura per un'altezza comunque massima di mt 2.60 rispetto alla stessa (extracorsa ascensori, serbatoi idrici, carro ponte, ecc..).

Nel caso di edifici a gradoni si procede alla verifica dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica.

Eventuali muri di protezione di terrazzi o di coronamento non sono considerati ai fini dell'altezza dell'edificio purché non abbiano altezza superiore a m. 1,20 rispetto all'estradosso del solaio o della copertura ovvero al pavimento del terrazzo dal quale emergono; in caso di altezza maggiore si considererà la parte eccedente a m. 1,20.

24.13 S1 – superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite dall'art. 44 c. 3 della L regionale 12/2005

24.14 S2 – Superficie per urbanizzazione secondaria (mq)

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite dall'art. 44 c. 4 della L regionale 12/2005

24.15 Sv – Superficie di Vendita (mq)

Si definisce superficie di vendita l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita comprensiva della superficie di esposizione o occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.

24.16 Su - Superficie utile abitabile (mq)

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

24.17 Snr - Superficie non residenziale (mq)

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, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.

24.18 N.p - numero di piani

Al fine della verifica del numero di piani edificabili nelle singole zone, si devono computare i piani con caratteristiche di abitabilità.

Il numero di piani di un edificio si intende il massimo riscontrabile nelle diverse sezioni verticali dell'edificio, escludendo dal computo i piani interrati e seminterrati con destinazione d'uso che non prevede permanenza continua di persone.

Articolo 25 Filo di fabbricazione

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,50m.

Articolo 26 Df – Distanza tra fabbricati (ml)

Si definisce “distanza” quella misurata in squadra, dal filo di fabbricazione di una costruzione fino al filo di fabbricazione di un'altra costruzione. Si misura in proiezione orizzontale tra le superfici coperte.

1. Le distanze tra i fabbricati con fronti finestrate antistanti dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto; potranno essere autorizzate distanze minori, tali da garantire l'illuminazione completa della facciata posta a sud-est, sud o sud-ovest, supponendo l'ombra portata a 45°, con un minimo di 10 ml.
2. Le distanze tra fronti entrambe non finestrate sono libere, rispettando le indicazioni di zona per le distanze dai confini.

Se una sola parete è finestrata, vale il comma 2° del presente articolo quando la parte che si fronteggia supera la lunghezza di 12 ml, altrimenti vale il 1° comma, purché sia garantita una sufficiente illuminazione e aerazione fra gli edifici.

Anche nello stesso edificio le fronti finestrate antistanti dovranno garantire una distanza fra singole finestre maggiore o uguale a 10 ml.

Ai fini del rispetto dei distacchi, nel caso di demolizione e ricostruzione, è legittima la ricostruzione secondo la localizzazione e la sagoma dell'edificio preesistente, mentre la parte che eventualmente esorbita da tali limiti, equivalendo a nuova costruzione, dovrà attenersi alle norme che regolano le distanze.

Tali distanze minime non si applicano al nucleo di antica formazione, ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito al fine di conservare gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

I nuovi allevamenti dovranno rispettare le distanze dagli ambiti residenziali, produttivi e dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 delle normative del PTCP.

Articolo 27 Ds – Distanza degli edifici dalle strade(ml)

Per la definizione di confine stradale si rimanda a quanto previsto dall'art. 3 c.1 punto 10 D.lgs 285/92 (nuovo codice della strada). La distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale.

È la distanza tra il filo di fabbricazione, misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo, al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore a m 1,50, di una costruzione ed il confine della strada, inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade esterne al perimetro del centro abitato devono osservare le distanze minime dal confine stradale (così come previsto dall'art. 3 comma 1.10 Dlgs 285/1992) o dal limite di previsione di nuova strada in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.

All'interno del perimetro del centro abitato e negli ambiti di trasformazione dovranno essere rispettate le distanze dal confine stradale prescritte dalla normativa di ambito.

Lungo le strade vicinali e consortili le distanze di protezione dal confine stradale sono così fissate:

- a. per gli edifici, minimo mt. 15,00:
- b. per i manufatti in genere e le recinzioni, minimo mt. 5,00, salvo i casi in cui è presente un pozzo irrigatore lungo la strada, per cui è possibile realizzare gli interventi sull'argine esterno rispetto alla strada;
- c. per le siepi e le alberature, minimo mt. 3,00.

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

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

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

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

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

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

La distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:

- allineamenti in atto, chiaramente definiti, anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
- 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 per i primi due piani fuori terra, osservando le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.

Gli edifici costruiti in fregio alla strada pubblica potranno avere altezza massima pari alla larghezza della strada stessa.

Per gli altri edifici compresi nel perimetro del centro storico, le altezze saranno determinate dai Piani Particolareggiati indipendentemente dalla larghezza delle strade, e del rispetto dell'art. 8.1 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444.

Articolo 28 Distanze dal confine di proprietà e di zona

È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà, nel centro storico secondo gli allineamenti esistenti, negli ambiti residenziali e produttivi: alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m; in tutti gli altri ambiti urbanistici uguale a 5,00 m, salvo diversa specifica norma delle presenti NTA.

Le piscine interrate dovranno distare almeno 1,5 metri dalla linea di confine della proprietà e comunque dovrà essere garantita una distanza dal confine di proprietà almeno pari alla profondità massima della piscina.

Articolo 29 Costruzione a confine

È ammessa la costruzione a confine con altre proprietà nei seguenti casi:

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione non superi in altezza ed in larghezza il fabbricato esistente;
- ove la costruzione a confine sia prevista da Piano Attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
- quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine in base ad una convenzione che deve essere regolarmente registrata come scrittura privata tra le parti;

E' inoltre ammessa la costruzione a confine con altre proprietà di:

- autorimesse e relative rampe e corselli purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, aventi un'altezza massima misurata all'estradosso della copertura di 2,60 m, non trasformabili in spazi abitabili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili;
- costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza esterna massima $H=2,40$ m e superficie non superiore a mq 9, non collegati con ambienti abitabili e/o agibili.

Quando si tratti di costruzione accessorie con altezze all'estradosso della copertura non superiore a ml 2,60; tali costruzioni potranno essere realizzate anche a distanza variabile dal confine. Per motivi estetici legati alla realizzazione di coperture in tegole o coppi a due falde, l'estradosso della copertura può avere l'altezza massima di 3 ml lungo la linea di colmo. Le costruzioni accessorie, se non edificate a confine, dovranno stare ad almeno 1,50 m dallo stesso. Tali costruzioni accessorie devono stare ad una distanza di almeno 3 m dalle aree azionate come SPP.

Gli edifici costruiti a confine con gli edifici preesistenti avranno lo stesso numero di piani abitati degli edifici confinanti, ed un'altezza che riduca il più possibile il dislivello in gronda rispetto agli edifici stessi.

I nuovi edifici realizzati in adiacenza ad edifici di differenti altezze dovranno adeguare le loro altezze in modo prioritario agli edifici confinanti assoggettati a vincolo di restauro o risanamento conservativo.

Non è consentito superare l'altezza di edifici confinanti appartenenti alle categorie suddette.

In caso di confine con edifici di differenti altezze liberi dai vincoli di cui sopra sarà possibile adottare per il nuovo edificio l'altezza più opportuna ai fini del contenimento del dislivello della quota di gronda.

Articolo 30 Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo standard

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- le destinazioni compatibili con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Il PGT definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti urbanistici del territorio comunale al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni.

Classificazione delle destinazioni d'uso:

R FUNZIONE RESIDENZIALE

R. Funzione residenziale

Standard: La dotazione minima di standard è di 26.5mq /abitante,

P. FUNZIONE PRODUTTIVA

P.1 Industriali e artigianali.

Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché spazi espositivi e di vendita connessi all'unità produttiva e le mense.

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 30% della SIp, di cui almeno 2/3 a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

Nel caso di ampliamento di attività esistente, qualora venga dimostrata l'impossibilità a reperire lo standard a parcheggio pubblico e verde, è ammessa la totale monetizzazione dello stesso standard.

P.2 Artigianato di servizio

Rientrano nella categoria le attività artigianali di servizio alla persona; sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e del D.M. 5 Settembre 1994.

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

C. FUNZIONE COMMERCIALE

Per quanto riguarda la classificazione degli esercizi commerciali e per i criteri dell'individuazione della componente esogena ed endogena per lo sviluppo commerciale si rimanda all'art. 22 comm. 3 della normativa del PTCP.

C.1 Esercizi di vicinato

Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la totale monetizzazione delle aree a verde.

C.2 Medie strutture di vendita

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto C.1 e fino a 1.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 150 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio

C.3 Grandi strutture di vendita e centri commerciali

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, come definite all'art.4 comma 1, lett. f) ; g), del D.lgs 114/98

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 300 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio

C.4 Esposizioni merceologiche

Esposizione e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti, fiere e mercati

Standard: La dotazione minima di standard, interamente a parcheggio, è pari al 100 % della somma delle superfici espositive di vendita e dei relativi spazi connettivi

C.5 Pubblici esercizi

Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub , tavole calde, fast-food ecc) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc funzionali all'attività principale

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 200 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio

C.6 Commercio di carburanti

Impianti di distribuzione e vendita del carburante e relative attività di vendita al dettaglio di articoli connessi.

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

C.7 Attività di commercio all'ingrosso

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; art.4 comma 1, lett. a), del D.lgs 114/98

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 150 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio

T. FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in questa categoria le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali.

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno il 70% a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

A. FUNZIONE AGRICOLA

A.1 Attività agricole

Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Non è prevista la dotazione di standard.

A.2 Attività agrituristiche

Esercizi agrituristici e agricampeggi , attività così come definiti dalla normativa vigente specifica

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi di pernottamento e di ristorazione e di tutti i servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Ri. FUNZIONI RICETTIVE

Attività alberghiera: alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni,

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio. Il 50 % della SIp dovrà essere destinata a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi di pernottamento e di ristorazione e di tutti i servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Is. FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

Is.1 Cinematografi, auditorium, locali di spettacolo

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al 200 % della SIp. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio. Il 50 % della SIp dovrà essere destinata a verde. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Is.2 Sale di ritrovo e da gioco

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le

aree a parcheggio. Il 50 % della SIp dovrà essere destinata a verde. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Is.3 Discoteche, locali da ballo e simili

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al 200 % della SIp. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio. Il 50 % della SIp dovrà essere destinata a verde. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs. FUNZIONI DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE
--

Fs.1 Attrezzature culturali : Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.2 Attrezzature scolastiche: Asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie.

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio e aree a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.3 Attrezzature sanitarie ed assistenziali : Cliniche, case di cura, ambulatori, servizi veterinari, comunità terapeutiche, associazioni o.n.l.u.s, studi medici, studi odontoiatrici, attività paramediche, istituzioni sanitarie in genere.

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio e aree a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.4 Attrezzature sociali

Uffici di enti pubblici, sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, culturali e sindacali

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio e aree a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.5 Attrezzature religiose

Chiese, luoghi di culto, oratori, conventi, strutture sportive e ricreative accessorie all'attività religiosa

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio e aree a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.6 Attrezzature sportive

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva.

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.7 Attrezzature tecnologiche

Impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi; impianti di trattamento e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani.

Non è prevista dotazione di standard.

Fs.8 Attrezzature per impianti di telefonia mobile

Apparecchiature nonché strutture di impianti tecnologici di stazione radio base per la telefonia mobile e in generale impianti per le radiocomunicazioni.

Non è prevista dotazione di standard.

Fs.9 Servizi di sicurezza

Uffici di pubblica sicurezza (forza dell'ordine, protezione civile, vigili del fuoco ecc)

Standard: La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Fs.10 Attrezzature cimiteriali

Cimiteri, impianti per la cremazione.

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti.

Fs.11 Attrezzature di parcheggio

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano.

Non è prevista dotazione di standard.

Articolo 31 Mutamenti delle destinazioni d'uso

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art.20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

I mutamenti di destinazioni d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzate alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito dei piani attuativi in corso di esecuzione.

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

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con Slp maggiore di mq 150, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

- a. conversione d'uso da residenza ad attività terziarie o commerciali escluse le attività commerciali di vicinato. In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 50 mq ogni 100 mq di Slp;
- b. conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali. In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 65 mq ogni 100 mq di Slp.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

CAPO IV CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 32 Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

Il PR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.

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

L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata negli elaborati PR2 – PR3 – PR4.

Gli ambiti urbanistici identificati sono:

AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

- Ambito Centro Storico - A
- Ambito residenziale - B :
 - ambito residenziale consolidato ad alta densità - B1
 - ambito residenziale consolidato a media densità - B2
 - ambito residenziale consolidato a bassa densità – B3
 - verde privato – B4

AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

- Ambito produttivo consolidato - D :
 - ambito produttivo consolidato - D1
 - lavaggio e stoccaggio inerti - D2

AMBITO DEI SERVIZI CONSOLIDATI

- Ambito dei servizi e attrezzature ad uso pubblico – S
- Ciclabili esistenti

AMBITO DEI SERVIZI IN PROGETTO

- Ambito dei servizi e attrezzature ad uso pubblico in progetto – SPP
- Ciclabili in progetto

La classificazione delle aree a servizio esistenti e di progetto è individuata nelle tavole di riferimento del Piano dei Servizi

AMBITI SPECIALI

- Ambito di trasformazione residenziale - ATR
- Ambito di trasformazione produttivo - ATP
- Ambito di trasformazione commerciale - ATC

- Ambiti di riqualificazione residenziale - ARR
- Ambiti di riqualificazione produttiva - ARP
- Piani attuativi in corso - PAC

AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO

- Ambiti agricoli strategici da PTCP – E1
- Ambiti agricoli di rispetto dell'edificato – E2
- Ambiti agricoli di rispetto paesaggistico – E3
- Ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio – E4

Articolo 33 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 della LR 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli art. 63 e 64 della LR 12/2005 gli edifici ricadenti negli ambiti di salvaguardia come classificati all'Articolo 32.

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

In tutti i fabbricati autorizzati (quindi legittimi da un punto di vista urbanistico) che presentano altezze superiori a quelle consentite o parametri plano-volumetrici eccedenti i limiti d'ambito, è ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi come dal presente articolo.

Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m 2,40, (ma che la stessa non deve essere superiore a m 2,70 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt 1,50 per la superficie relativa.)

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli e a quelli all'interno del perimetro dell'Ambito del centro storico e dell'Ambito residenziale consolidato con le limitazioni di cui ai commi successivi.

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

- realizzare abbaini;
- modificare le quote di gronda;
- modificare l'andamento delle falde.

E' viceversa consentito:

- l'introduzione di finestre complanari alla falda;
- modificare la pendenza delle falde per un'inclinazione massima pari al 45%;
- traslare i solai intermedi;

- creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio (fatta esclusione per l'ambito del centro storico).

In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'Articolo 19. Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito Storico e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è obbligatorio versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione.

I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, sono soggetti ad esame di impatto paesistico ai sensi del Norme vigenti in materia.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione maggiorati del 20 % rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della DIA.

Articolo 34 Ambito Centro Storico – A

34.1 Finalità del piano

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

Il PR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione del centro storico di Ricengo rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

Perimetro del centro storico: definisce le aree dell'Ambito Storico, soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato nell'elaborato PR4 – Classificazione e modalità d'intervento del Centro Storico.

Se durante la valutazione di singoli casi si riconoscesse errato il vincolo imposto, l'Amministrazione Comunale potrà derogare a quanto previsto mediante adozione di idoneo atto deliberativo da parte della stessa Amministrazione comunale.

34.2 Classificazione dei "beni" presenti nell'Ambito A Centro Storico e tipologie edilizie ammesse

Le tipologie edilizie ammesse in tale Ambito, se non in contrasto con altre prescrizioni del presente articolo sono quelle di cui ai tipi "a" e "b" dell'Articolo 20 delle presenti NTA.

Classificazione dei "beni" presenti nell'Ambito A Centro Storico

Il patrimonio edilizio architettonico esistente nell'Ambito del Centro Storico viene classificato in:

1) Beni storici e monumentali già sottoposti a vincoli di legge.

In questa categoria vanno classificati:

- a. Chiesa parrocchiale di Ricengo e Bottaiano con relativi campanile;
- b. Palazzo Ghisetti-Giavarina;
- c. Villa Obizza.

Sono ammessi i seguenti interventi, come definiti dal presente articolo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

I suddetti interventi devono attuarsi sotto il controllo della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Qualora debba variare la destinazione d'uso originaria, essa deve essere compatibile con le destinazioni d'uso ammesse al successivo Articolo 34.3

2) Beni storici e architettonici meritevoli di salvaguardia.

In questa categoria vanno classificati gli edifici di maggiore pregio storico o architettonico di seguito elencati:

- a. Porticato interno in via Marconi (fg. 8 mapp. 128)
- b. Casa padronale nel cascinale di via Roma (fg. 8 mapp. 95, 96)

I tipi di intervento e le destinazioni d'uso sono quelli previsti nella categoria precedente.

3) Cascinali di interesse storico-ambientale e di antica formazione che hanno mantenuto le loro caratteristiche costruttive e sono meritevoli di salvaguardia nel rispetto dei valori ambientali.

Tali ambiti territoriali sono soggetti a Piano di Recupero, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

L'obiettivo di ogni intervento deve quindi essere:

- la conservazione della tipologia tradizionale rispettando o ripristinando l'organizzazione distributiva principale (muri portanti, quote di solai, scale esterne ed interne, ballatoi, aperture, coperture dell'edificio);
- il miglioramento del livello igienico-edilizio (dotazione di servizi, di elementi di collegamento orizzontali e verticali nel rispetto delle norme di cui al punto precedente).

In particolare, per ogni intervento sono consentiti:

- ✓ la dotazione per ogni alloggio di servizi igienici interni, anche ad aerazione forzata;
- ✓ la modifica del sistema distributivo interno, limitatamente alle strutture verticali non portanti;

- ✓ il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) senza sostanziali alterazioni di quota rispetto alla quota precedente;
- ✓ l'apertura di finestre sugli spazi interni dei cortili per consentire l'aerazione dei locali;
- ✓ la trasformazione a residenza delle parti di edificio attualmente non residenziali e non utilizzate (compresi i sottotetti abitabili).

Non sono consentiti:

- ✗ le alterazioni delle coperture e dei profili;
- ✗ le alterazioni dei volumi attuali;
- ✗ la sostituzione dei materiali da costruzione tradizionali;
- ✗ l'occupazione della superficie libera dei cortili con qualsiasi tipo di costruzione edilizia (es. box, porticati, gabinetti, ripostigli, ecc.);
- ✗ la bitumatura di pavimentazioni attualmente in pietra, acciottolato o altro materiale tradizionale.

La destinazione d'uso tradizionale e naturale è quella residenziale; se non in contrasto con le prescrizioni di cui ai commi precedenti, possono essere consentite le destinazioni d'uso ammesse all'Articolo 34.3 purché non in contrasto con le norme di igiene, di nocività, di rumorosità, di accessibilità, di pericolo, compatibili con le prescrizioni di tutela dell'Ambito Centro Storico, indicate dalle presenti norme. Le suddette attività devono comunque essere contenute nei limiti delle funzioni complementari a quelle residenziali primarie.

Il Consiglio Comunale potrà derogare a quanto sopra elencato, in sede di approvazione del "Piano di Recupero", solo nel caso in cui la disposizione e la dimensione dei fabbricati esistenti comportino difficoltà di reale riutilizzo degli stessi ai fini residenziali considerata la loro destinazione agricola originaria – In tal caso pertanto potranno essere ammesse variazioni plani-volumetriche dei fabbricati esistenti a condizione che la volumetria e la tipologia degli stessi rimanga inalterata.

4) Beni edilizi di completamento con episodi di antica formazione ed interventi di formazione o trasformazione recente, ritenuti meritevoli di essere sottoposti a salvaguardia, restauro o conservazione.

Per gli edifici facenti parte di questa tipologia sono ammissibili gli interventi puntualizzati all'Articolo 34.5.

Tali insediamenti sono individuati come Zona di Recupero.

I singoli edifici sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne la volumetria, computandosi in essa anche i volumi accessori e i volumi di carattere superfetativo, purché realizzati con procedure legittime o oggetto di sanatorie edilizie.

Gli interventi dovranno garantire la conservazione della tipologia tradizionale rispettando o ripristinando l'organizzazione distributiva principale (muri portanti, pilastri, porticati e loggiati, coperture dell'edificio), il sedime, la sagoma e i materiali di finitura esterna che dovranno essere del tipo tradizionale;

Per quanto concerne le aperture è consentita una modifica del posizionamento in facciata purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- per le finestre l'altezza dovrà essere pari al doppio della base;
- per le porte l'altezza dovrà essere pari a 2,5 volte la base.

Le eventuali operazioni di demolizione e ricostruzione potranno essere consentite solo nell'ambito di un Piano di Recupero con la possibilità di un supero di volumetria esistente, valutata con le modalità appena sopra richiamate, fino al 5% di quella attuale nel caso di interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico per la realizzazione di edifici ricadenti in classe B ai sensi del D.G.R. 8/5018 del 26/06/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30-08-2007 e DGR VIII/5773 del 31-10-2007 e DGR 8 / 8745 del 22-12-2008) da attuarsi nel caso di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

E' consentita senza Piano Attuativo solo la demolizione dei volumi derivanti da interventi di natura superfetativa.

Ove necessario a migliorare la viabilità interna e l'accesso alle varie zone potrà essere imposta nei Piani Attuativi la realizzazione di passaggi pedonali e veicolari da lasciare liberi ad uso pubblico.

Il Consiglio Comunale potrà derogare a quanto sopra elencato, in sede di approvazione del "Piano di Recupero", solo nel caso in cui la disposizione e la dimensione dei fabbricati esistenti comportino difficoltà di reale riutilizzo degli stessi ai fini residenziali considerata la loro destinazione agricola originaria – In tal caso pertanto potranno essere ammesse variazioni plani-volumetriche dei fabbricati esistenti.

La destinazione d'uso ammesse sono quelle del punto precedente.

Non sono consentiti occupazioni della superficie libera dei cortili con qualsiasi tipo di costruzioni edilizie (es. box, ripostigli, ecc.).

34.3 Destinazione d'uso ammesse in ambito Centro Storico

R, C1, C4,C5, T, A2 (escluso agricampeggio), P2, Ri, Fs 1, Fs 3, Fs 4, Fs 11 (vedi Articolo 30)

34.4 Modalità di attuazione

Il Piano delle Regole nelle aree interne all'Ambito Centro Storico si attua mediante:

- Piano Attuativo;
- Permesso di Costruire Convenzionato
- Intervento diretto (DIA e Permesso di Costruire).

Il Piano Attuativo è obbligatorio negli Ambiti di riqualificazione urbana così come individuati nell'elaborato PR4 – Classificazione e modalità d'intervento del centro Storico. Per questi piani valgono le disposizioni contenute nell'Articolo 8 e nel Documento di Piano (DP0, cap. 16-17).

Il ricorso al Piano Attuativo e al permesso di costruire convenzionato è sempre possibile all'interno degli ambiti del centro storico. In questo caso valgono comunque le prescrizioni contenute nell'Articolo 34.5 relativamente alle modalità di intervento sui singoli edifici. Il Piano Attuativo deve essere esteso oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata.

I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dall'Articolo 30.

34.5 Modalità di intervento

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

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

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

Per i nuovi e futuri Piani Attuativi proposti da privati all'amministrazione comunale e per il Permesso di Costruire Convenzionato, esclusi dagli Ambiti di Riqualificazione, valgono i seguenti parametri urbanistici:

Sf - Sup. fondiaria =	Perimetro di nuovo Piano attuativo
I.f. min da realizzare = volume geometrico esistente	I.f. max da realizzare = è il volume esistente, esclusa l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di volume dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % della cubatura in atto.
H. max	Per edifici esistenti è pari all'altezza esistente; per gli edifici di nuova costruzioni h= 8,50 m
Rc – Rapporto di copertura	50%
Sp – Sup. Permeabile	50% della sup. scoperta
Abitanti teorici	volume di progetto / 200 mc
Standard quantità	26,5 mq / abitante di cui 5 mq /ab di parcheggio pubblico da reperire nell'ambito;
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% (del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

Per gli interventi subordinati a DIA e Permesso di Costruire si dovranno rispettare i parametri urbanistici esistenti con la verifica dei relativi standard di quantità.

Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell'elaborato PR4 – "Classificazione e modalità d'intervento del centro Storico".

CATEGORIE DI INTERVENTI AMMISSIBILI IN AMBITO DEL CENTRO STORICO:

Le modalità di intervento previste in tale Ambito fanno riferimento all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005.

A – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (ammessi su tutti gli edifici dell'ambito del centro storico)

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, perché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

B – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ammessi su tutti gli edifici dell'ambito del centro storico)

Le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

E' consentita la variazione di prospetto mediante la modifica o la nuova esecuzione di aperture purché le stesse non alterino la continuità di facciata sia del fabbricato oggetto di intervento che di quelli attigui.

C – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - (riferimento tav PR 4)

Nelle tavole di piano con specifici segni grafici sono previsti particolari vincoli finalizzati alla tutela di edifici di interesse storico, artistico e ambientale e di zone di pregio ambientale.

I vincoli sotto descritti prevalgono sulle prescrizioni di zona.

Edifici vincolati ad intervento di restauro: in tali immobili le uniche operazioni edilizie consentite sono quelle finalizzate al loro restauro.

Edifici vincolati al risanamento conservativo: in tali edifici le uniche operazioni edilizie conservative sono quelle finalizzate al loro risanamento conservativo.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, la demolizione delle superfetazioni dovrà essere effettuata sia per tentare una rilettura filologica dell'organismo sia per operare un risanamento igienico, sanitario e architettonico; devono essere sottoposti a particolari metodi di ripristino e di restauro le seguenti componenti:

- elementi architettonici e decorativi (fontane, esedre, edicole, lapidi, affreschi);
- facciate esterne ed interne, porticati, cortili, androni, scale, pavimentazioni pregevoli;
- le varie orditure strutturali, verticali e orizzontali;
- potranno essere introdotti volumi tecnici per dotare l'edificio di impianti di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

Resta comunque vietato:

- introdurre coperture diverse dalle preesistenti;
- alterare profili;
- introdurre nelle facciate partiture che possano creare dissonanza con l'ambiente preesistente;
- occupare il sottosuolo di cortili o giardini;

C – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - (riferimento tav PR 4)

Interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; in particolare la ristrutturazione può comportare:

- un mutamento volumetrico parziale ove consentito;
- un diverso assetto distributivo, sia planivolumetrico che nel taglio degli alloggi;
- il cambio della destinazione d'uso;

D – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - (riferimento tav PR 4)

Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.

E – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE - (riferimento tav PR 4)

Demolizione senza ricostruzione, nei casi previsti nella tavola PR4 e destinati a ripristinare visuali architettoniche, a reperire spazi o a eliminare le superfetazioni.

F – EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO - (riferimento tav PR 4)

Gli interventi relativi agli edifici soggetti a vincolo (tav. PR4) devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione dell'ente competente.

G – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE – ARR -- (riferimento tav PR 4)

Nella tavola PR4 sono individuate aree perimetrate relativamente a "Ambiti di riqualificazione residenziale".

Trattandosi di aree caratterizzate da vecchia edilizia rurale e residenziale riconducibile a residenza il Piano si attua mediante "Piano urbanistico preventivo".

Per le schede di riferimento vedi Articolo 8 e nel Documento di Piano (DPO, cap. 16-17)

Recinzioni interne in Ambito Centro Storico

E' vietato inserire nella nuova conformazione delle corti limiti fisici di proprietà costituiti da manufatti in muratura, di altezza superiore a 50 cm o, comunque, non trasparenti; è escluso l'uso di recinzioni prefabbricate anche perché contrastano con l'ambientazione.

Reperimento di parcheggi privati in Ambito Centro Storico

Nelle ristrutturazioni è obbligatorio reperire, anche all'interno dei cortili allo scoperto, aree per parcheggio privato nella quantità di 1 mq ogni 10 mc residenziali con la dotazione minima di due posteggi per ogni unità immobiliare.

Nel caso di nuova apertura per il passaggio carraio, esso deve armonizzare con la conformazione della facciata e dell'ambiente circostante.

Nel caso di variazioni di destinazione d'uso o di aumento di abitanti insediabili, gli standards urbanistici possono essere monetizzati o reperiti anche all'esterno del Centro storico, secondo le modalità che saranno dettate dalla convenzione di accompagnamento al Piano Attuativo.

In tutto l'Ambito del Centro Storico (così come in tutti gli Ambiti Consolidati) i proprietari possono proporre perimetrazioni/Unità di Azionamento da assoggettare a Piano di Recupero riguardante singoli immobili, complessi edilizi od aree più vaste.

34.6 Criteri e Vincoli specifici per gli interventi in ambito centro storico

Per tutti gli edifici del Centro Storico è prescritta la copertura del tetto a falde con coppi in laterizio; non è ammesso nessun altro tipo di copertura o di materiale. Su qualunque tipo di copertura non è ammessa la posa di pannelli solari e fotovoltaici così dicasi anche per i cortili.

Per le falde che scendono sulle vie pubbliche è vietata l'esecuzione di abbaini o di lucernari.

Le gronde devono essere eseguite in travetti di legno nella forma o nell'essenza analoga agli esistenti o in elementi in cotto rivestiti da intonaco, a ricreare le gronde originarie relative al fabbricato interessato.

Le facciate degli edifici che prospettano sulle vie pubbliche dovranno essere trattate con intonaci e con tinteggiature in modo da non creare dissonanze o contrasti con i valori architettonici e ambientali delle strade.

Si può permettere la predisposizione della facciata in mattoni faccia a vista, dove la tessitura esistente può raggiungere lo scopo suddetto.

I serramenti che prospettano le vie pubbliche e gli interni dei cortili devono essere in legno, con ante o persiane a ventola di tipo tradizionale; a piano terra le ante o persiane non possono sporgere dal filo del muro sulle vie di passaggio.

I davanzali, i portali e gli altri elementi di completamento delle aperture, se usati in pietra naturale, non devono essere lucidi o avere colorazioni rilevanti.

E' vietato costruire balconi, pensiline o sporgenze varie lungo le vie pubbliche e private.

I materiali per la costruzione di recinzioni sono di tipo tradizionale (inferriate su muretto, muri intonacati o con mattoni a vista).

I colori devono essere quelli delle terre naturali (dall'ocra al marrone) secondo la tabella depositata in Comune.

Documenti necessari per il rilascio del permesso di costruire nell'ambito del centro storico.

Alla domanda di permesso di costruire dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- stato di fatto dell'immobile;
- piante ai vari piani;
- sezioni longitudinali e trasversali nei punti di maggior interesse per la lettura architettonica dell'edificio;
- sezioni schematiche trasversali delle sedi stradali;
- prospetti su tutti i lati, compresa un'adeguata porzione dei fabbricati limitrofi per consentire la lettura dei relativi rapporti;
- gli elaborati devono essere in scala 1:100 o 1:50 e coerentemente quotati;
- I particolari architettonici vanno elaborati almeno in scala 1:20;

- le finiture devono essere rilevate almeno in scala 1:20 e descritte dettagliatamente; inoltre dovrà essere prodotta una documentazione fotografica tale da consentire una normale lettura dell'edificio interessato;
- stato di progetto completo dei punti suddetti con ampia relazione tecnica delucidativa sui particolari e materiali impiegati, tinteggiature e ogni altro elemento necessario a chiarire il rispetto delle norme prescritte.

Il Responsabile del Servizio può richiedere integrazioni necessarie alla migliore comprensione del progetto. Nella tavola PR04 è individuato con apposito simbolo grafico una porzione di sedime (particella censita con il foglio 8 mappale 33) sede in passato dell'abitazione del guardiacaccia e guardiano della proprietà Ghisetti Giavarina. Il PR ammette la fedele ricostruzione in stile dell'edificio andato distrutto previa presentazione di documentazione storica (ricerche catastali, archivio storico, documentazione fotografica, ecc...). Dovranno comunque essere soddisfatte le norme relative all'Ambito Centro Storico.

34.7 Trasformazione di edifici ex agricoli in Ambito Centro Storico

Al di fuori degli ambiti di riqualificazione individuati nell'elaborato PR4, nell'ambito del centro storico, è consentito il recupero ai fini abitativi delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico) mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.

Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'Articolo 19 in materia di parcheggi privati, con un minimo di 2 posti auto per ogni unità abitativa di nuova costituzione.

I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati nell'edificio o all'interno della corte oggetto di intervento. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, che devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso.

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

Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume esistente così come definito all'Articolo 24.11.

E' ammessa una maggiorazione di volumetria esistente pari al 5% di quella attuale nel caso di interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico per la realizzazione di edifici ricadenti in classe B ai sensi del D.G.R. 8/5018 del 26/06/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30-08-2007 e DGR VIII/5773 del 31-10-2007 e DGR 8 / 8745 del 22-12-2008) da attuarsi nel caso di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Articolo 35 Ambito Residenziale consolidato esterno all'ambito del centro storico

Sono le parti del territorio comunale esistenti, esterne all'ambito del centro storico, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

Nella zona di cui al titolo gli edifici sono in prevalenza destinati alla residenza.

L'utilizzazione edilizia dell'area, sia nuova che già edificata, deve contribuire ad un miglioramento ambientale con la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

Le aree scoperte di pertinenza agli edifici dovranno essere sistemate a giardino, ad esclusione delle aree di sosta e manovra.

Non è ammessa la costruzione di baracche o altre costruzioni indecorose, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere da rimuovere appena terminati i lavori.

In tutti gli ambiti residenziali consolidati è vietato installare sulla falda di copertura i contenitori di accumulo (boyler) dell'acqua riscaldata dei pannelli solari. Tali contenitori non potranno essere comunque in vista ma dovranno essere installati in idonei locali tecnici.

35.1 Classificazione delle aree interne all'Ambito Residenziale consolidato – B

Gli immobili compresi nell'Ambito residenziale sono classificati secondo categorie definite nei successivi punti così come riportato negli elaborati PR 3 PR 4 "classificazione degli ambiti".

- Ambito residenziale consolidato ad alta densità B1
- Ambito residenziale consolidato a media densità – B2
- Ambito residenziale consolidato a bassa densità – B3
- Verde privato – B4

35.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti B1 - B2 – B3 :

R, P2, C1, C4,C5, T, Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9 (vedi Articolo 30)

- Destinazioni d'uso ammesse B4:

nessuna in quanto ambito inedificabile

Articolo 36 Ambito Residenziale consolidato ad alta densità –B1

Si tratta di tessuti urbani caratterizzati da tipologie miste senza una particolare prevalenza, da episodi di ridotta qualità edilizia e da una frammistione funzionale.

Il PR prevede per queste aree la riqualificazione del patrimonio edilizio e la riconversione delle attività artigianali consentendo operazioni di adeguamento, di sostituzione e di completamento.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 35.2.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalle norme vigenti in materia.

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

Dovrà essere garantita la quota di parcheggi privati e pubblici anche per i volumi preesistenti nella misura rispettivamente di mq 1 ogni 10 mc e mq 5 ogni 200 mc con possibilità per questi ultimi di monetizzazione in caso di irreperibilità di aree in loco.

Le attività agricole insediate in zona B1 al momento dell'adozione del piano potranno continuare ad essere esercitate negli spazi esistenti, per gli edifici di tale attività è consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nella zona B1 non possono essere previsti nuovi edifici con destinazione agricola, né ristrutturazioni ad usi agricoli di edifici esistenti con destinazione agricola.

Le costruzioni accessorie sono consentite sia a confine che in aderenza al piano terra dell'edificio principale. Nel caso di edificazione a confine, queste non potranno superare l'altezza di mt. 2,60 calcolata dall'estradosso della copertura alla quota del cortile nell'ipotesi di tetto a una falda; con il tetto a due falde l'estradosso della copertura può avere altezza massima di 3 ml lungo la linea di colmo.

Indici edificatori B1:

- $I_f = 1,5 \text{ mc./mq}$
- $R_c = 50 \% \text{ S.f.}$
- $N.p = 2 + \text{sottotetto non abitabile}$
- $H_{\text{max}} = \text{mt. } 7,50$
- $\text{Sup. permeabile} = 50\% \text{ della sup. scoperta}$
- Tipologie edilizie ammesse c e d vedi art. 20.
- D_s (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Distanza dai confini: mt. 5,00 in caso di soprizzo, dovrà essere verificata la distanza tra pareti finestrate con gli edifici esistenti sul lotto limitrofo; tale distanza non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Per gli edifici esistenti con una distanza inferiore ai 5,00 m potrà essere mantenuta la distanza in atto.

Potranno essere realizzati edifici a confine in caso di preesistenti edifici limitatamente all'ingombro del profilo del fabbricato in essere o a seguito di convenzione con il confinante.

Su lotti ineditati limitrofi potranno essere realizzati edifici a distanza inferiore del minimo consentito, qualora i confinanti stipulino convenzione registrata ove il confinante si impegna al rispetto di mt. 10,00 tra pareti finestrate in caso di edificazione.

Per tutti gli interventi edilizi all'interno di tale Ambito è prescritto l'uso di materiali da costruzione tradizionali: in particolare il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto o materiale similare.

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max cm. 80) sormontato da inferriata per una altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 2,00 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche conformemente con quanto previsto dal Codice della Strada .

Articolo 37 Ambito Residenziale consolidato a media densità –B2

Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati sia da ville singole, bifamigliari e a schiera che da edifici plurifamiliari.

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

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 35.2

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalle norme vigenti in materia.

Nei lotti edificati con If inferiore a quello massimo ammissibile sono consentiti anche gli interventi finalizzati alla completa saturazione dell'indice.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti mediante Convenzione che deve essere regolarmente registrata come scrittura privata tra le parti.

Dovrà essere garantita la quota di parcheggi privati e pubblici anche per i volumi preesistenti nella misura rispettivamente di mq 1 ogni 10 mc e mq 5 ogni 200 mc con possibilità per questi ultimi di monetizzazione in caso di irreperibilità di aree in loco.

Le attività agricole insediate in zona B2 al momento dell'adozione del piano potranno continuare ad essere esercitate negli spazi esistenti; per gli edifici di tale attività è consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutte le restanti zone B2 non possono essere previsti nuovi edifici con destinazione agricola, né ristrutturazioni ad usi agricoli di edifici esistenti con destinazione agricola.

Le costruzioni accessorie sono consentite sia a confine che in aderenza al piano terra dell'edificio principale.

Nel caso di edificazione a confine, queste non potranno superare l'altezza di mt. 2,60 calcolata

dall'estradosso della copertura alla quota del cortile nell'ipotesi di tetto a una falda; con il tetto a due falde l'estradosso della copertura può avere altezza massima di 3 mt lungo la linea di colmo.

Indici edificatori B2:

- $I_f = 1,3 \text{ mc./mq}$
- $R_c = 40\% \text{ S.f.}$
- $N.p = 2 + \text{sottotetto non abitabile}$
- $H = \text{mt. } 7,50.$
- $\text{Sup. permeabile} = 50\% \text{ della sup. scoperta}$
- D_s (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Distanza dai confini: mt. 5,00 - in caso di soprizzo, dovrà essere verificata la distanza tra pareti finestrate con gli edifici esistenti sul lotto limitrofo; tale distanza non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque dovrà essere di almeno 10 metri.

Potranno essere realizzati edifici a confine in caso di preesistenti edifici limitatamente all'ingombro del profilo del fabbricato in essere. Per gli edifici esistenti con una distanza inferiore ai 5,00 m potrà essere mantenuta la distanza in atto.

Su lotti ineditati limitrofi potranno essere realizzati edifici a distanza inferiore del minimo consentito, qualora i confinanti stipulino convenzione registrata e trascritta ove il confinante si impegna al rispetto di mt. 10,00 tra pareti finestrate in caso di edificazione.

Per tutti gli interventi edilizi all'interno di tale Ambito è prescritto l'uso di materiali da costruzione tradizionali: in particolare il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto o materiale similare.

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max cm. 80) sormontato da inferriata per una altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 2.00 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche e conformemente a quanto previsto dal Codice della Strada.

Articolo 38 Ambito Residenziale consolidato a bassa densità – B3

Comprende il patrimonio edilizio derivante da lottizzazioni recenti con tipologie edilizie relative a case a schiera e villette isolate (tipologie c e d vedi Articolo 20).

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 35.2

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalle norme vigenti in materia.

Nei lotti edificati con I_f inferiore a quello massimo ammissibile sono consentiti anche gli interventi finalizzati alla completa saturazione dell'indice.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti mediante Convenzione che deve essere regolarmente registrata come scrittura privata tra le parti.

Dovrà essere garantita la quota di parcheggi privati e pubblici anche per i volumi preesistenti nella misura rispettivamente di mq 1 ogni 10 mc e mq 5 ogni 200 mc con possibilità per questi ultimi di monetizzazione in caso di irreperibilità di aree in loco.

Le attività agricole insediate in zona B3 al momento dell'adozione del piano potranno continuare ad essere esercitate negli spazi esistenti; per gli edifici di tale attività è consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutte le restanti zone B3 non possono essere previsti nuovi edifici con destinazione agricola, né ristrutturazioni ad usi agricoli di edifici esistenti con destinazione agricola.

Le costruzioni accessorie sono consentite sia a confine che in aderenza al piano terra dell'edificio principale.

Nel caso di edificazione a confine, queste non potranno superare l'altezza di mt. 2,60 calcolata dall'estradosso della copertura alla quota del cortile nell'ipotesi di tetto a una falda; con il tetto a due falde l'estradosso della copertura può avere altezza massima di 3 ml lungo la linea di colmo.

Indici edificatori B3:

- $I_f = 1,2 \text{ mc./mq}$
- $R_c = 40\% \text{ S.f.}$
- $N.p = 2 + \text{sottotetto non abitabile}$
- $H = \text{mt. } 7,50.$
- $\text{Sup. permeabile} = 50\% \text{ della sup. scoperta}$
- D_s (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Distanza dai confini: mt. 5,00 - in caso di sopralzo, dovrà essere verificata la distanza tra pareti finestrate con gli edifici esistenti sul lotto limitrofo; tale distanza non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque dovrà essere di almeno 10 metri.

Potranno essere realizzati edifici a confine in caso di preesistenti edifici limitatamente all'ingombro del profilo del fabbricato in essere. Per gli edifici esistenti con una distanza inferiore ai 5,00 m potrà essere mantenuta la distanza in atto.

Su lotti ineditati limitrofi potranno essere realizzati edifici a distanza inferiore del minimo consentito, qualora i confinanti stipulino convenzione registrata ove il confinante si impegna al rispetto di mt. 10,00 tra pareti finestrate in caso di edificazione.

Per tutti gli interventi edilizi all'interno di tale Ambito è prescritto l'uso di materiali da costruzione tradizionali: in particolare il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto o materiale similare.

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max cm. 80) sormontato da inferriata per una altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 2.00 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche e conformemente a quanto previsto dal Codice della Strada.

Articolo 39 Verde privato – B4

Le aree private esistenti ed indicate nella planimetria di piano (PR2 - PR3) sono vincolate di norma alla non edificazione ai fini della conservazione dei giardini, dei parchi e delle relative piante di alto e medio fusto.

In esse è vietate qualunque opera che ne riduca la superficie e ne diminuisca comunque il pregio.

Salvo speciale autorizzazione per la rimozione di elementi arborei, rilasciata volta per volta dall'autorità comunale per casi di imprescindibili necessità, è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto ed è imposto l'obbligo della loro sostituzione in caso di essiccamento.

Eventuali costruzioni o ricostruzioni possono essere consentite compatibilmente con il vincolo di conservazione del verde pregiato, nei limiti del volume edilizio preesistente.

Lungo gli spazi pubblici, le zone verdi devono avere recinzioni trasparenti, circa le quali l'autorità comunale potrà fissare norme particolari (altezze, tipi, ecc.).

In supero al volume esistente, possono essere autorizzate costruzioni accessorie in posizione non visibile dalla via pubblica e ad una distanza di almeno 10 ml dalla costruzione esistente, per un rapporto di copertura inferiore ad 1/30 della superficie del lotto.

Articolo 40 Ambiti produttivi consolidati – D

Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali localizzati all'interno, a diretto contatto o in adiacenza al tessuto edificato compatto. È suddiviso nei seguenti sotto ambiti:

- Ambito per insediamenti produttivi di completamento – D1
- Ambito per insediamenti produttivi – D2
- Lavaggio e stoccaggio inerti – D3

40.1 Destinazioni d'uso ammesse

- Destinazioni d'uso ammesse ambiti D1 e D2 :

P1, P2, C2, C4, C5, C6, C7, Ri, T, Is3, Fs3, Fs4 Fs6, Fs7, Fs8 (Vedi Articolo 30)

È ammessa la residenza ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di 150 mq di SIp; è ammessa la trasformazione a commerciale fino alla media struttura di vendita così come regolamentata dall'art. 22 della normativa del PTCP.

Nell'eventualità venga inserita una media struttura di vendita - in particolare del settore alimentare - dovrà essere valutato preventivamente l'impatto della struttura in relazione al traffico, agli innesti sulla rete viaria, alla compatibilità rispetto al territorio.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalle leggi vigenti in materia.

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

In tali ambiti per la realizzazione delle abitazioni dovranno essere utilizzate particolari attenzioni per ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo. A tale proposito si dovrà predisporre una valutazione previsionale di clima acustico da produrre in conformità ai criteri definiti dalla dgr 7/8313/2002 sulla quale il Comune dovrà acquisire il parere dell'ARPA.

Articolo 41/a Ambito per insediamenti produttivi di completamento – D1

Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali localizzati all'interno, a diretto contatto o in adiacenza al tessuto edificato compatto.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalle Norme vigenti in materia.

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

Indici edificatori D 1 :

- Rc = 60%
- SIp max. = 70 %
- H. max. = mt. 15.00 (altezza effettiva del pannello prefabbricato sul fronte esterno)

- H. min. = mt. 4,00
- Superficie permeabile: 50% della sup. fondiaria scoperta

Sono ammessi edifici destinati a strutture commerciali ivi compresi ristoranti e alberghi a prevalente servizio dell'attività produttiva.

Sono vietate le strutture produttive i cui processi di lavorazione formano fumi, esalazioni nocive o rumori che non garantiscono il rispetto delle norme vigenti in materia.

Distanza dalle strade: mt. 7,50; dai parcheggi mt. 5,00 - Fatto salvo gli ambiti prospicienti alle fasce di rispetto per i quali dovrà essere garantita la distanza relativa alla fascia di rispetto (30,00 m per la ex s.s. 591, e per la sp 64);

Distanza minima tra fabbricati residenziali e di produzione: mt. 10, qualora non aderenti lungo il confine previo accordo tra le proprietà contermini, con esclusione lungo il perimetro delle Zone "D1";

Distanza minima dai confini: mt. 5,00 - Salvo i casi di costruzione in aderenza con i confinanti; in presenza di rogge va mantenuta la Fascia di rispetto delle Rogge come prescritto dal RIM. Tali spazi dovranno essere sistemati a verde con alberi di alto fusto. In tale spazio è vietato disporre qualsiasi opera, attrezzatura o costruzione, sia pure di natura fondale; esclusa la recinzione esistente. E' altresì vietato usare tale area per qualsiasi fine (deposito materiali o scarico), sono fatte salve le opere relative alla roggia.

Costruzioni accessorie: vanno computate come superficie coperta e come SIp; H. max. consentita mt. 3,50 all'estradosso della copertura ; potranno essere realizzate anche a confine.

Piantumazione: obbligatoria con piante di alto fusto in ragione di una ogni 100 mq. di area scoperta.

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max. cm. 100) sormontato da inferriata per un'altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 2.00 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada.

Lungo i confini con le aree residenziali dovrà essere lasciata una fascia a verde, piantumata con alberi d'alto fusto, della larghezza di mt. 5,00.

STANDARDS:

- Verde di urbanizzazione: 10 % / SIp
- Parcheggi di uso privato: 20 % / SIp
- Parcheggi di uso pubblico: 20% / SIp
- **per la residenza:

parcheggi pubblici : 5 mq / 200 mc

verde elementare : 5 mq / 200 mc

Articolo 41/b Ambito per insediamenti produttivi – D2

Comprendono le aree industriali e artigianali in cui è confermata la destinazione produttiva tipica dell'ambito.

Indici edificatori D2 :

- Rc = 60%
- SIp max. = 70 %
- H. max. = mt. 15.00 (altezza effettiva del pannello prefabbricato sul fronte esterno)
- H. min. = mt. 4,00
- Superficie permeabile: 50% della sup. fondiaria dedotta la sup. coperta

Sono ammessi edifici destinati a strutture commerciali ivi compresi ristoranti e alberghi a prevalente servizio dell'attività produttiva.

Sono vietate le strutture produttive i cui processi di lavorazione formano fumi, esalazioni nocive o rumori che non garantiscono il rispetto delle norme vigenti in materia.

Distanza dalle strade: mt. 7,50; dai parcheggi mt. 5,00 - Fatto salvo gli ambiti prospicienti alle fasce di rispetto per i quali dovrà essere garantita la distanza relativa alla fascia di rispetto (30,00 m per la ex s.s. 591 e per la sp 64);

Distanza minima dai confini: mt. 5,00 - Salvo i casi di costruzione in aderenza con i confinanti; in presenza di rogge va mantenuta la Fascia di rispetto delle Rogge come prescritto dal RIM. Tali spazi dovranno essere sistemati a verde con alberi di alto fusto. In tale spazio è vietato disporre qualsiasi opera, attrezzatura o costruzione, sia pure di natura fondale; esclusa la recinzione esistente. E' altresì vietato usare tale area per qualsiasi fine (deposito materiali o scarico), sono fatte salve le opere relative alla roggia.

Costruzioni accessorie: vanno computate come superficie coperta e come SIp; H. max. consentita mt. 3,50 all'estradosso della copertura ; potranno essere realizzate anche a confine.

Piantumazione: obbligatoria con piante di alto fusto in ragione di una ogni 100 mq. di area scoperta.

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max. cm. 100) sormontato da inferriata per un'altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 2.00 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada.

Lungo i confini con le aree residenziali dovrà essere lasciata una fascia a verde, piantumata con alberi d'alto fusto, della larghezza di mt. 5,00.

STANDARDS:

- Verde di urbanizzazione: 10 % / SIp
- Parcheggi di uso privato: 20 % / SIp
- Parcheggi di uso pubblico: 20% / SIp
- **per la residenza:

parcheeggi pubblici : 5 mq / 200 mc

verde elementare : 5 mq / 200 mc

Articolo 42 Lavaggio e stoccaggio inerti – D3

In questa zona possono insediarsi singolarmente ditte esclusivamente finalizzate al lavaggio e al deposito di materiali inerti senza possibilità di escavazione degli stessi.

Non sono ammesse altre attività anche nel caso di dismissioni della ditta precedente.

Sono ammessi porticati aperti destinati al ricovero degli automezzi e costruzioni destinate ad ufficio a diretto servizio dell'attività.

Il Piano si attua mediante Piano di Lottizzazione esteso a tutta l'area perimetrata.

Caratteristiche edilizie:

superficie coperta globale per porticati	1%
superfici per uffici	mq 40 max
Altezza massima delle costruzioni	4,5 ml
distanza minima dai confini	10 ml

Almeno il 30% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze autoctone ad alto fusto e cespugli caratteristici della flora locale. Tutto il perimetro dell'area deve essere piantumato con essenze di cui al presente comma nella quantità di 1 ogni 5 ml.

Il posizionamento degli impianti e delle alberature dovrà essere studiato in modo da non creare contrasto ambientale con la zona Parco del Serio posizionato ad Ovest dell'area.

Si applicano a questa zona i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, secondo il quale sono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di m.10 su ambo i lati dell'orlo di scarpata, distanze eventualmente estensibili da parte del comune, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Articolo 43 Ambiti dei servizi consolidati e in progetto

I Servizi sono suddivisi nei seguenti Ambiti:

- a) Ambiti dei Servizi consolidati: comprendono tutte le attrezzature e servizi pubblici comprensivi degli impianti tecnologici (elettricità, telefonia, nettezza urbana, ecc) e di trasporto nonché delle ciclabili di interesse comunale o sovracomunale esistenti;
- b) Ambiti dei Servizi in progetto che comprendono tutte le aree e le attrezzature destinate a servizi pubblici nonché le ciclabili di interesse comunale o sovracomunale da realizzare.

Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PGT tavole PS3 e PS4 con apposite simbologie. Per quanto riguarda le norme che le disciplinano si rimanda al TITOLO IV : Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

Articolo 44 Ambiti della mobilità

44.1 *Classificazione delle strade e aperture di accessi*

La classificazione delle strade è normata dal Codice della Strada ed è finalizzata all'identificazione della rete portante della mobilità veicolare.

Estratto dal nuovo Codice della Strada (art. 2):

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A - Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali;

F-bis. – Itinerari ciclopedonali.

A - Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B - Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere

previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D - Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

F-bis. Itinerario ciclopedonale: strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

Le nuove strade che si apriranno sul territorio comunale devono avere, ad esclusione dei casi sotto specificati, una larghezza minima di 9,50 ml di cui almeno 6,5 di sede carreggiabile più i marciapiedi su entrambi i lati.

Il Comune può considerare la costruzione di strade a fondo cieco, purché terminanti con piazzale di giro inscrivibile in un cerchio di diametro non inferiore a 12 ml.

Qualora invece non serva più di due lotti, fino a complessive 4 abitazioni, essa viene considerata come accesso privato ma non può comunque avere una larghezza inferiore a 5 metri; in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

L'apertura di strade o passaggi privati deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, la quale potrà richiedere:

- a. che il progetto delle strade sia inserito in un piano di lottizzazione dei terreni limitrofi;
- b. che il richiedente si impegni con regolare atto pubblico, ad assumersi gli obblighi che l'Amministrazione riterrà di imporre relativamente alla costruzione e manutenzione della strada, secondo le norme vigenti.

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Nell'elaborato DP 5 – Sistema viabilistico e rete della mobilità esistente è indicata la classificazione delle strade così come dal nuovo Codice della strada.

44.2 Rete ciclopedonale

La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:

- incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
- incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
- incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico testimoniale.

La rete ciclabile indicata negli elaborati PR2 PR3 – Classificazione degli ambiti , individua i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tale rete costituisce integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale. La rete ciclabile di cui al presente articolo è integrata con la rete dei percorsi poderali di cui al punto successivo, che ne garantisce la continuità all'interno delle aree agricole.

I tracciati previsti di progetto dal presente PR sono da considerarsi identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.

La realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dalle Norme vigenti in materia con particolare riferimento ai tratti compresi nell'Ambito Storico.

Qualora il PR individui itinerari ciclopedonali coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

Sono sottoposti a salvaguardia i tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale e di interesse sovracomunale indicati nel piano provinciale delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie da PTCP e nelle Tavole PR1, PR2, PR3 del PGT. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità. All'interno delle aree oggetto di salvaguardia non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, non sono consentiti gli interventi edificatori di ricostruzione conseguente a demolizione integrale o di ampliamento fronteggiante le infrastrutture e l'ampliamento e la realizzazione di strutture temporanee che possano ostacolare la piena realizzazione delle opere previste, mentre sono consentiti per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta a quello dell'infrastruttura.

Le strade pedonali e ciclabili devono avere una larghezza minima di 2.5 ml.

44.3 Rete dei percorsi poderali

Costituisce la maglia principale delle strade vicinali ed equivalenti che collegano gli insediamenti rurali tra loro e questi con la rete viaria e ciclabile.

La realizzazione della rete dei percorsi agricoli concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:

- incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi;
- incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico-testimoniale.

La rete dei percorsi agricoli costituisce la principale risorsa per la valorizzazione e la fruizione delle emergenze storico-testimoniali ed ambientali del territorio ed è in stretta relazione fisica e funzionale con i principali elementi strutturanti il paesaggio.

Ogni intervento deve rispettare le seguenti disposizioni:

- è vietato sopprimere o modificare significativamente il tracciato esistente, le dimensioni e le caratteristiche fisiche;
- deve agevolare sia la percorribilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale;
- la vegetazione esistente lungo i percorsi quali fasce arboree, filari e siepi deve essere conservata e potenziata;
- sono vietati interventi che riducano la percorribilità della rete, anche attraverso la formazione di barriere;
- la pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecnologie coerenti con il contesto paesistico-ambientale.

Articolo 45 Perimetro codice della strada (centro abitato)

Il nuovo perimetro del centro abitato è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 40 del 22-03-2001. Il perimetro del centro abitato è normato secondo l'art.3 comma 8 del D.L. 30/04/92 n°285: *insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso degli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali su strada.*

Articolo 46 Ambiti speciali (vedi anche Articolo 8 e Documento di Piano, cap. 16-17)

Gli ambiti speciali vengono individuati da un apposito perimetro e possono essere suddivisi in:

- Ambiti di riqualificazione
- Ambiti di trasformazione
- Piani attuativi in corso

Per ogni ambito di trasformazione e riqualificazione il Piano delle Regole propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il tessuto circostante. In tali ambiti il Piano delle Regole prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dall'attuazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Il Piano delle Regole definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.

46.1 *Ambiti di riqualificazione urbana*

Sono le parti del territorio appartenenti al tessuto edificato che necessitano interventi di trasformazione funzionale ed urbana finalizzati alla loro riqualificazione e valorizzazione. Tali Ambiti sono localizzati all'interno ed all'esterno dell'Ambito Storico.

L'attuazione delle previsioni del PGT avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Articolo 8, nel Documento di Piano (DPO, cap. 16-17) e di quanto contenuto nel presente articolo.

Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- gli edifici esistenti non conformi alle disposizioni della scheda d'ambito, possono essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria come definiti dalla legge 12 / 2005 e s.m.i. ;
- gli edifici esistenti conformi alle disposizioni della scheda d'ambito, possono essere oggetto anche di risanamento conservativo come definito nell' Articolo 34.5;
- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
- non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, qualora in contrasto con quelle previste dalle schede riportate nel Documento di Piano ai capitoli 16 e 17 (vedi anche l'Articolo 8).

46.2 Ambiti di trasformazione

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

L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nelle schede del Documento di Piano (cap. 16-17) e di quanto contenuto nel presente articolo.

Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- sono vietate le nuove costruzioni;
- sono vietate le recinzioni;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è possibile l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.
- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:

- per le aree edificate a destinazione principale residenza si applicano le norme riguardanti il relativo Ambito;
- per le aree edificate a destinazione produttiva/ commerciale , anche alla scadenza del piano attuativo permangono le condizioni specificate nello stesso;
- per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute e definite dal PS.

Nelle schede contenute del Documento di Piano (cap. 16-17) vengono trattati i singoli ambiti di trasformazione con le apposite indicazioni per la loro attuazione.

46.3 Piano attuativo in corso

Si tratta delle parti del territorio nelle quali sono in atto interventi edificatori soggetti a piani attuativi o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT.

L'edificazione delle opere previste nei Piani Attuativi del vecchio PRG, vigenti ed in itinere alla data di adozione del Documento di Piano e da questo riconfermati, deve avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti dalla convenzione sottoscritta e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai piani attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia e al PGT.

Sono confermati i piani urbanistici attuativi già convenzionati e/o in corso di realizzazione, sia per le destinazioni d'uso, le volumetrie, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto nella relativa convenzione.

Alla scadenza del Piano attuativo per le aree edificate si applicano le norme riguardante gli ambiti consolidati. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

Articolo 47 Ambiti agricoli – generalità

La destinazione d'uso principale è la funzione agricola intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura. A questa funzione possono essere associate le attività di interesse sociale-culturale, l'agriturismo e l'agricampeggio così come definito dalla legislazione vigente.

Le attività di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse solo se strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco.

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

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

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

Nelle zone agricole, per gli interventi agricoli e per gli interventi sugli edifici esistenti di qualsiasi tipo che non comportino mutamento di destinazione d'uso, il piano si attua mediante intervento diretto.

Per gli interventi edilizi sugli edifici ad uso rurale finalizzati ad una loro trasformazione ad uso residenziale, il PGT si attua mediante Piano di Recupero.

Tale intervento edilizio sarà possibile nel rispetto delle norme edilizie stabilite per gli immobili soggetti a Piano Attuativo, limitatamente agli edifici esistenti con esclusione di costruzione di nuovi corpi di fabbrica.

Il Piano di Recupero dovrà assicurare il reperimento di spazi pubblici nelle seguenti misure:

Standard residenza:

- Parcheggi di uso privato: 10 mq./100 mc.
- Parcheggi di uso pubblico: 5 mq./200 mc.

È consentita l'installazione di tunnel per la copertura delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione.

Negli Ambiti agricoli E2 – E3 – E4 i pannelli solari e fotovoltaici non possono essere collocati a contatto con il suolo ma solo sulle coperture degli edifici ad esclusione dei fabbricati costituenti la struttura originaria della cascina.

Negli Ambiti agricoli strategici da PTCP (E1), i pannelli solari e fotovoltaici non possono essere collocati sulle coperture dei fabbricati costituenti la struttura originaria della cascina ma - a differenza degli altri ambiti agricoli – tali pannelli possono essere posizionati a contatto con il suolo su una superficie massima di mq 10.000 (diecimila) per ogni singolo impianto, con un limite totale complessivo di mq 50.000 (cinquantamila) per tutti gli Ambiti agricoli strategici E1 insistenti sul territorio comunale. Lungo il perimetro dell'area occupata da pannelli solari/fotovoltaici dovranno essere previste siepi fitte aventi altezza superiore a quella dei pannelli installati.

Articolo 48 Ambiti agricoli strategici da PTCP – E1

- Destinazioni d'uso ammesse:
A1, A2 (Vedi Articolo 30)

In particolare le nuove costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a. case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti dell'azienda);
- b. stalle ed edifici per l'allevamento (fermo restando il rispetto delle norme delle leggi sanitarie in vigore) -
- c. silos verticali e a platea, ricoveri per macchinari, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d. costruzioni destinate alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuati dalle aziende insediate e costruzioni destinate ai servizi accessori connessi;
- e. serre per colture;
- f. strutture di stoccaggio per reflui zootecnici; esse non possono sporgere dal terreno per più di 2,50 ml e devono minimizzare l'impatto visivo tramite terreno riportato sui fianchi e alberature perimetrali di alto fusto.

Sono inoltre ammesse impianti pubblici, reti di telecomunicazioni, trasporto energetico, acquedotti, fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale.

Nelle aree "E1" è consentito soltanto l'impianto e lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'agricoltura e il Permesso di Costruire può essere rilasciato ai soli soggetti previsti dalla Legge.

Nelle aree "E1" sono presenti seminativi, prati, boschi, filari di piante, ecc...

Le aree "E1" sono soggette ai seguenti vincoli e prescrizioni:

Sono ammessi ampliamenti delle parti residenziali o produttive.

Gli ampliamenti residenziali devono essere realizzati prioritariamente all'interno del corpo della cascina esistente anche riconvertendo rustici, stalle, fienili, portico-loggiati, mantenendo la struttura morfologica della cascina ed utilizzando materiali tradizionali nelle parti esposte alla vista.

I limiti di nuove edificazioni a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;
- altezza massima consentita: ml 7,50;
- distanza dai confini: ml 5,0;
- distanza fra gli edifici e dalle strade come previsto dalle presenti norme;
- distanza dalle sedi stradali: non inferiore a m. 7,50 o in allineamento continuo con l'esistente.

Il volume residenziale ammissibile con nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda, compatibilmente con le distanze da rispettare fra le varie edificazioni.

La nuova edificazione a scopo residenziale può essere ammessa solo contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, oppure quando tali opere siano già esistenti e funzionanti.

Per le attrezzature produttive di cui ai punti b, c, d, e del presente articolo si dovrà anzitutto tener conto delle possibilità di utilizzo delle strutture esistenti: per cui sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla legge 12/2005 e s.m.i. ad eccezione delle nuove costruzioni.

Per le nuove stalle nonché l'ampliamento di quelle esistenti si dovranno prevedere opere di mitigazione mediante filari arborati adeguatamente collocati nell'immediato intorno della struttura al fine di inserirla armoniosamente nel contesto.

Per tali opere è ammessa anche la demolizione con ricostruzione e la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

<u>rapporto di copertura:</u>	10% max dell'area computabile
<u>altezza:</u>	variabile per mostrare esigenze funzionali con specifica relazione tecnica specialistica

Le serre delle colture orticole e floricole possono essere edificate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

<u>Rapporto di copertura:</u>	10% della superficie aziendale
<u>Altezza media:</u>	m. 2,50 con altezza massima al colmo di m. 5,00
<u>Distanza dai confini:</u>	m. 5,00
<u>Rapporto aeroilluminante:</u>	S. illuminante / S. pavimento 16/8
<u>Distanza tra edifici:</u>	pari all'altezza delle serre
<u>Distanza da edifici residenziali:</u>	m. 10,00

Distanza da strade: m. 5,00 consorziali – m. 7,50 altre strade

Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contigui, ma funzionalmente connessi anche in diversi comuni purché contermini nel rispetto dei disposti di cui all'art. 59 comma 5 della Legge Regionale n.12 del 11/03/2005 e successive modifiche.

Ogni richiesta di ristrutturazione, di ampliamento o di nuova costruzione, dovrà essere corredata da un programma di sviluppo aziendale che giustifichi l'intervento, da una specifica relazione tecnica che individui la destinazione dei fabbricati esistenti con la loro superficie e volumetria tramite i rilievi quotati dell'esistente e da fotografie atte a documentare lo stato di fatto e di conservazione degli immobili.

Se comprovate esigenze tecnologiche renderanno necessarie opere di ampliamento o di nuove costruzioni, si dovranno rispettare anche i seguenti limiti:

<u>distanze dai confini:</u>	ml 5
<u>distanze dalle strade</u>	ml 10, salvo D.l. 1404/68
<u>distanze delle stalle dalle rogge</u>	ml 10

distanze dal perimetro delle zone residenziali per le nuove aziende agricole:

<u>per ricovero suini:</u>	ml 600 (per capi superiori a 7000 q.li equivalenti la distanza vale 2000 ml)
<u>per ricovero bovini</u>	ml 200

L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane e deve essere riportato in mappa a cura del Comune; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti. La stessa superficie aziendale non può essere utilizzata tanto ai fini volumetrici per le residenze quanto ai fini del rapporto di copertura per le strutture produttive. Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ai coltivatori che intendono associarsi in Cooperativa è concesso costruire ambienti a carattere produttivo purché strettamente connessi con l'esercizio dell'agricoltura dei propri fondi o comunque interessanti la sola Cooperativa.

Distanze minime dal perimetro degli abitati per i nuovi allevamenti:

Gli allevamenti zootecnici di nuovo impianto dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dalle altre zone di PGT, tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni.

Dovranno essere assicurate le seguenti distanze minime dei nuovi impianti zootecnici e degli ampliamenti di quelli esistenti dalle aree edificate così come previsto dall'art. 18 della normativa del PTCP:

1. Per gli allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi-caprini e di struzzi la distanza minima dalle zone edificabili residenziali e SP è di 200 metri; dalle case isolate di terzi e dalla zona D è di 100 metri; da tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale è di 25 metri.
2. Per gli allevamenti di suini, di avi-cunicoli e per i canili la distanza minima dalle zone edificabili residenziali e SP è di 600 metri; dalle case isolate di terzi e dalla zona D è di 100 metri; da tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale è di 25 metri.

Tutti i valori delle distanze sopra indicate hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo Comune, che tra gli impianti e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.

La riattivazione di impianti zootecnici nelle zone E deve sottostare alle norme previste per i nuovi impianti e in materia di nitrati (D.g.r. 8/5868 del 21/11/2007 e succ. mod. ed int.).

Categoria animale e tipologia di stabulazione	Azoto al campo (al netto delle perdite)	
	kg/capo/anno*	kg/t p.v./anno**
Suini: scrofe con suinetti fino a 30 kg p.v.	26,4	101
Suini: accrescimento/ingrasso	9,8	110
Vacche in produzione (latte) (peso vivo: 600 kg/capo)	83,0	138
Rimonta vacche da latte (peso vivo: 300 kg/capo)	36,0	120
Bovini all'ingrasso (peso vivo: 400 kg/capo)	33,6	84
Vitelli a carne bianca (peso vivo: 130 kg/capo)	8,6	67
Ovaiole (peso vivo: 2 kg/capo)	0,46	230
Pollastre (peso vivo: 0,7 kg/capo)	0,23	328
Broilers (peso vivo: 1 kg/capo)	0,25	250
Tacchini		
Maschi a terra con uso di lettiera (peso vivo medio: 9 kg/capo)	1,49	165
Femmine a terra con uso di lettiera (peso vivo medio: 4,5 kg/capo)	0,76	169
Faraone (peso vivo: 0,8 kg/capo)	0,19	240
Cunicoli		
Fattrici in gabbia con asportazione manuale o con asportazione meccanica (raschiatore) (p.v. medio = 3,5 kg/capo)		143
Capi all'ingrasso in gabbia con asportazione ma- nuale o con asportazione meccanica (raschiatore) (p.v. medio = 1,7 kg/capo)		143
Ovicapriini		99
Equini		69

1. L'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda potrà distare 25 metri.
2. La densità degli allevamenti, al fine dello smaltimento in superficie dei liquami, dovrà rispettare le disposizioni statali e regionali in materia.

3. E' vietata l'immissione in corsi d'acqua di qualsiasi tipo di scarico se non depurato in conformità alle disposizioni di legge in materia.
4. Al fine di eliminare dal "centro edificato", come definito dall'art. 18 della L. 865/71, attività agricole esistenti al momento dell'adozione del PGT, è ammesso il trasferimento di stalle, fienili, magazzini, ecc. inerenti attività agricole, nella zona "E 1".
5. Sono subordinate a Permesso di Costruire o D.I.A. le opere stagionali destinate a proteggere le colture. È consentita l'istallazione di tunnel per la copertura temporanea, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione.
6. Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 nelle aree "E1" sono ammessi gli interventi di imprenditori agricoli singoli o associati, relativi ad attività di trasformazione, conservazione, vendita o consumo dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine, allevamenti intensivi collegati alla conduzione del fondo.

Per i livellamenti, appezzamenti, canali e manufatti, per le strade sono vietati, nelle zone agricole, i lavori ed opere atti a modificare la giacitura, la morfologia e la superficie degli appezzamenti, senza la necessaria autorizzazione del Consorzio Irriguo o di Bonifica competente e del Comune.

Ai due Enti dovrà essere inviato progetto indicante i terreni interessati, le opere e la relazione sulla necessità delle stesse.

In caso di comprovata necessità per scopi produttivi agricoli, il Comune, sentito il parere del Consorzio Irriguo, potrà permetterne l'esecuzione.

Stessa attenzione va posta relativamente alle richieste di modificazione o abolizione di canali e strade di campagna. Più in particolare, per ogni opera riguardante la modificazione o abolizione parziale o totale di strade o canali irrigui, compresa la modificazione delle caratteristiche degli stessi (da strada bianca a strada asfaltata; da canale in terra a canale cementato) è necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sotto forma di Permesso di Costruire, nel caso di realizzazione di manufatti. Nel caso di abolizione totale o parziale di strade o canali, visto che tali elementi sono quasi sempre accompagnati da essenze arboree, l'Amministrazione Comunale dovrà valutare, per l'eventuale autorizzazione, l'incidenza di tali opere sull'integrità del paesaggio agrario.

Per quanto riguarda le opere e i manufatti interessanti la rete di canali irrigui, con particolare riferimento alle cementazioni dei vasi con canalette prefabbricate, o gettate in opera, l'eventuale Permesso di Costruire dovrà prescrivere, innanzitutto, l'autorizzazione del Consorzio Irriguo o di Bonifica competente ed, inoltre, la cementazione o la messa in opera dei canali prefabbricati completamente sotto la quota del piano di campagna o con riporti adeguati di terra; infine, il mantenimento delle essenze arboree preesistenti, o il loro ripristino, ciò al fine di ridurre al minimo l'impatto paesistico ambientale.

Recinzioni:

Le recinzioni dei fondi sono ammesse mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate dagli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o rete metalliche plastificate con interposta siepe per un'altezza massima di mt. 2,00, salvo particolari esigenze accertate. Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e, comunque, non superiore a tre volte la superficie di sedime degli immobili.

Per i cascinali antichi esistenti, le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). Per le residenze recenti o nuove, le recinzioni dovranno avvenire con essenze arbustive o staccionate in legno o rete metalliche plastificate con altezza massima di m. 2,00, comprensiva dell'eventuale muretto alto fino a 50 cm.

Interventi sugli edifici esistenti in ambito agricolo da PTCP

Nelle zone agricole E1, per gli interventi sugli edifici esistenti di qualsiasi tipo che non comportino mutamento di destinazione d'uso, il piano si attua mediante intervento diretto a titolo abilitativo semplice permesso di costruire.

Tale intervento edilizio sarà possibile nel rispetto delle Norme edilizie stabilite per gli immobili soggetti ad Intervento Unitario, limitatamente agli edifici esistenti con esclusione di costruzione di nuovi corpi di fabbrica, sino ad un limite di 2 mc/mq di densità max.

Il Piano di Recupero dovrà assicurare il reperimento di spazi pubblici nelle seguenti misure:

Standard residenza:

- Parcheggi di uso privato: 10 mq./100 mc.
- Parcheggi di uso pubblico: 5 mq./200 mc.

Articolo 49 Ambiti agricoli di rispetto dell'edificato – E2

Gli ambiti agricoli di rispetto all'edificato sono dichiarati inedificabili e individuati nelle tavole del PR. Definiscono la fascia di rispetto tra l'area urbana e le aree agricole; in tali ambiti al fine di non pregiudicare la possibilità di attuare in futuro un corretto sviluppo urbanistico e di impedire attività incompatibili con la residenza non è consentita la realizzazione di alcuna edificazione comprese le serre e le coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo. Tali zone possono essere computabili nella determinazione dell'edificabilità agricola realizzabile su altre aree agricole edificabili.

Per le costruzioni esistenti in essa, sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% una tantum necessari allo svolgimento delle normali attività residenziali ed agricole, attività che non siano ritenute in contrasto con le finalità della zona.

Caratteristiche edilizie:

<u>altezza max:</u>	7,50 ml
<u>distanze minime dalle strade:</u>	10 ml, salvo D.I. 1404/68
<u>distanze minime dai confini:</u>	5 ml
<u>distanze tra gli edifici:</u>	10 ml

L'ampliamento una tantum del 20% è ammesso una sola volta da computarsi a partire dalla data di approvazione dell'ultimo PRG.

Articolo 50 Ambiti agricoli di rispetto paesaggistico – E3

Questa zona realizza una fascia di rispetto dell'abitato esistente al fine di salvaguardarne la visuale paesaggistica e ambientale per chi proviene da nord. Per tutelare tale visuale non è consentita la realizzazione di alcuna edificazione comprese le serre e le coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo. Tali zone possono essere computabili nella determinazione dell'edificabilità agricola realizzabile su altre aree agricole edificabili.

Articolo 51 Ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio – E4

- Destinazioni d'uso ammesse:

A1, A2 (Vedi Articolo 30)

Le aree ricadenti nell'ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio, sono destinate al consolidamento idrogeologico , alla graduale ricostruzione quantitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio ed al risanamento degli elementi di degrado esistenti in zone di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In tale zona l'obiettivo è di favorire la massima espressione della potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico , attraverso la ricostruzione e il mantenimento degli ambienti boscati , delle zone umide e dei prati aridi.

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse le sole attività agricole colturali e zootecniche in atto alla data di entrata in vigore del presente piano ; una fascia lungo le sponde del fiume per ampiezza di m. 10 , intendendosi riferita alla massima escursione annuale del fiume dev'essere comunque destinata alla ricostruzione dell'ambiente ripariale.

Per quanto riguarda le attività di arboricoltura da legno a rapido accrescimento si applicano le norme di cui all'art.32 del P.T.C. del Parco Regionale del Serio.

Non è consentita la nuova edificazione ; per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo in riferimento alla legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia , senza aumento di volume, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti.

I complessi vegetali arborei e arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostruiti, per il loro interesse naturale e paesistico , secondo le disposizioni del P.T.C. , è vietata l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei e arbustivi , fatte salve le opere strettamente necessarie per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme , previa specifica autorizzazione dell'ente gestore , che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati.

È vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno , effettuare sbancamenti ,spianamenti, bonifiche ; sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona che l'ente gestore e gli enti consorziati , sentito l'ente gestore , ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano , o per finalità di tutela e fruizione ambientale e paesistica ; ivi compresi , in particolare, gli interventi per la formazione di percorsi .

La fruizione pubblica degli ambiti territoriali di cui al presente articolo è consentita , nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 39 del P.T.C. ; i mezzi motorizzati , ad eccezione dei mezzi di servizio , soccorso , abilitati al trasporto di disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli , possono percorrere soltanto le vie carrabili.

Le recinzioni permanenti sono ammesse unicamente con siepi per esigenza di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse, previa autorizzazione dell'ente gestore , per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività ortoflorovivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di pubblica incolumità.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di uso pubblico , potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili , previa verifica di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto presente nell'area.

In tale ambito si rimanda comunque alle previsioni del piano territoriale di coordinamento del Parco del Serio ed alla relativa normativa approvata con la variante n 3 al PTC, avvenuta con dgr n 8 / 7369 del 28.05.2008 e pubblicata sul BURL n 26 il 24.06.2008 che sono vincolanti e che sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Articolo 52 Insediamenti rurali esistenti in zona agricola o di salvaguardia ambientale e vincolati a norma di recupero

Il P.G.T. individua gli insediamenti rurali nel territorio, che per entità volumetrica e per caratteristiche morfologiche sono tali da richiedere una specifica salvaguardia della situazione ambientale, sia per quanto attiene lo stato in essere che per le possibili trasformazioni future.

Gli insediamenti individuati dalla presente norma (cascina Alfiera, cascina Obizza Nuova, cascina Cà Nova, cascina Portici) sono dichiarati "Zone di Recupero".

Al di fuori del Piano di recupero sui complessi rurali sopra citati saranno possibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza mutamenti delle destinazioni d'uso attuali riferite ad ogni singolo edificio, sul quale è estensibile a tutto il volume esistente la destinazione prevalente. Per interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione – in base alla proposta progettuale – è possibile richiedere il permesso di costruire convenzionato in alternativa al piano di recupero.

Nel Piano di recupero dovranno essere previste operazioni tendenti alla valorizzazione e al recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici e ambientali, con possibilità anche totale delle variazioni di destinazioni d'uso, purchè le destinazioni agricole originarie siano cessate da almeno tre anni.

Nei Piani di recupero dovranno essere seguite le indicazioni di cui al punto 3 dell'Articolo 34.2 delle presenti N.T.A. denominato "Cascinali di interesse storico-ambientale e di antica formazione che hanno mantenuto le loro caratteristiche costruttive e meritevoli di salvaguardia nel rispetto dei valori ambientali", con le possibilità di riprogettare o rinnovare quegli elementi o volumi per i quali si evidenzia la necessità di trasformazione per consentire una migliore connessione e un più corretto inserimento nell'ambito del contesto e con l'obbligo di demolire le superfetazioni che risultano incompatibili con i caratteri salienti del complesso edilizio, in ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione d'uso che richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che pregiudichino la salvaguardia delle zone ambientali previste dagli articoli seguenti; inoltre non potranno essere consentite destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole circostanti, per cui nelle proposte di intervento si dovranno specificare le tecniche e le modalità per l'eliminazione di qualsiasi elemento di rischio.

Nei Piani di recupero si dovrà sottoscrivere una Convenzione che preveda la cessione o la monetizzazione delle aree a standards e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione come previsto dalle normative vigenti.

In particolare per le eventuali nuove costruzioni o ampliamento di quelle esistenti si dovranno rispettare le seguenti indicazioni materiche e morfologiche:

- pendenza delle falde non inferiore al 25%;

- manto di copertura del tetto in coppi di recupero ovvero nuovi coppi in laterizio ad unico impasto e con esclusione delle tegole marsigliesi o prefabbricate in cemento colorato;
- strutture portanti principali e secondarie (anche delle coperture) in legno o ferro nelle varie modalità di finitura;
- pilastri in mattoni a vista o intonacati (sono vietati gli intonaci strollati, graffiati e ogni altro tipo di rivestimento; le facciate degli edifici che prospettano sulla via pubblica devono essere trattate con intonaco al civile in malta di calce e con tinteggiature in modo da non creare dissonanze o contrasto con i valori architettonici ed ambientali dell'insieme edilizio;
- i canali di gronda, le scossaline ed i pluviali devono essere preferibilmente di rame o pre verniciati; sono vietati canali e pluviali in acciaio o in pvc;
- i serramenti esterni lungo le vie pubbliche e all'interno dei cortili devono essere in legno, con tinta a smalto, con ante o persiane a ventola di tipo tradizionale e con l'esclusione di ogni altro materiale; a piano terra non sono consentite sulla via pubblica le infissioni di persiane od ante a ventola o scorrevoli; i serramenti per finestre saranno a disegno tradizionale del luogo e potranno essere dotati internamente di scuretti; sono consentite inferriate a disegno semplice e tradizionale;
- i davanzali, le soglie, i portali e gli altri elementi di coronamento delle aperture, devono essere in cemento naturale ovvero in pietra naturale segata in beola, sarnico, pietra serena, serizzo e non devono essere lucidi od avere colorazioni rilevanti;
- tutte le gronde devono essere in legno con travetti e assito superiore realizzato con assi di legname di legno d'abete, larice o rovere accostate e trattate al naturale o tinta noce opaca;
- le zoccolature possono essere eseguite con intonaco strollato fine o dato a cazzuola; i marcapiani possono essere eseguiti in rilevato con intonaco al civile; sono vietati zoccolature e marcapiani in mattoni o tavelle in cotto ed ogni altro materiale;
- è vietato l'inserimento di balconi, pensiline, o sporgenze varie.

Per le nuove costruzioni di trincee e vasche di deposito liquami si dovranno prevedere opere di mitigazione mediante l'utilizzo di verde arborato.

Articolo 53 Interventi per gli insediamenti agricoli esistenti negli ambiti del tessuto consolidato

La destinazione residenziale è sospesa fintantoché viene esercitato e conservato l'uso agricolo: pertanto gli insediamenti agricoli esistenti nell'ambito delle zone residenziali possono continuare nella propria attività; su tali edifici potranno essere intraprese unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le modifiche potranno interessare sia le strutture esistenti, sia gli impianti, particolarmente a scopo di adeguamento tecnico o di miglioramento organizzativo o delle condizioni igieniche o ambientali.

Sono pertanto consentite manutenzioni ordinarie e straordinarie secondo le modalità d'intervento proprie delle singole zone.

Non potranno essere consentiti nuovi volumi a scopo di allevamento di alcun tipo.

Sono comunque da evitare volumi di dimensione abnorme rispetto ai volumi esistenti nelle zone di appartenenza (esempio: silos).

Le abitazioni saranno ammesse in funzione delle esigenze della famiglia del conduttore o imprenditore agricolo. Le aree interessate alla presente normativa vanno riferite all'intera proprietà aziendale ricadente in zone residenziali.

Con Delibera del Consiglio Comunale, verranno fissate le precise condizioni di tempo e di luogo, ampiezza di intervento secondo le quali cesserà l'utilizzazione agricola ed inizierà quella residenziale definitiva. La cessazione ed il trasferimento aziendale potranno essere gradualmente.

Nell'ambito della zona A:

- a. Un eventuale P.U.A. potrà definire l'assetto urbanistico ed edilizio anche per le parti tuttora in uso agricolo, con sospensione dell'intervento delle parti stesse, fintantoché non assumano la definitiva destinazione residenziale. Alla proposta di P.U.A. deve partecipare il proprietario dell'azienda agricola.
- b. Le opere ai fini agricoli consentibili con Permesso di costruire, non ostacoleranno l'obiettivo della conservazione dei caratteri ambientali.

L'esercizio dell'attività agricola deve essere comprovato in sede di domanda di permesso di costruire, così come deve essere dimostrabile il rapporto tra il tipo e l'ampiezza dell'attività agricola ed il tipo e la dimensione dell'intervento edilizio.

Articolo 54 Edifici esistenti in ambiti agricoli e nelle aree di rispetto dell'edificato non più adibiti ad usi agricoli

Gli edifici non più adibiti ad uso agricolo in aree agricole potranno essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, previo pagamento degli oneri, alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno avvenire mantenendo la struttura morfologica esistente ed utilizzando materiali tradizionali nelle parti esposte alla vista.
- l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata.
- gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.
- Le acque bianche siano adeguatamente convogliate nei corsi d'acqua esistenti in modo da evitare dilavamento nel terreno e fenomeni di erosione.
- Destinazioni ammesse:

- R, Fs4 (Vedi Articolo 30)

È ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento del 20 % del volume esistente per una sola volta con destinazione uguale a quella in atto per i proprietari non imprenditori agricoli.

Il recupero di detti volumi per la funzione residenziale o di altro tipo non può arrecare pregiudizio alcuno alla conduzione delle aziende agricole circostanti esistenti.

CAPO V *NORME DI TUTELA E DI RISPETTO DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DELLE INFRASTRUTTURE*

Articolo 55 *Individuazione aree di interesse naturalistico e paesaggistico*

Al fine di conseguire un integrale ed efficace tutela dei valori naturalistici, ambientali, culturali e sociali del territorio comunale e della comunità ivi insediata, il PGT individua i seguenti ambiti naturali.

- a. AMBITI D'ACQUA N1, comprendente tutti i corsi d'acqua e le loro sponde e ripe che attraversano il territorio comunale ancorché non più attivi;
- b. AMBITI DI RISPETTO DELLE TESTE DI FONTANILE, O COMUNQUE DI ELEVATO INTERESSE PAESAGGISTICO N2;
- c. FASCE DI RISPETTO DELLE ASTE DI FONTANILE E DEL SERIO MORTO N3, comprendente una fascia dalla sponda della roggia Serio Morto di 25 ml.

nel caso di costruzioni esistenti a distanze inferiori che hanno bisogno di ampliamento o di nuova costruzione avente le medesime finalità di quella esistente nell'immediata vicinanza, essa può essere costruita a distanza inferiore in allineamento a quella esistente.

- a. STRADE VICINALI E PONDERALI DI COLLEGAMENTO N4, comprendente la viabilità di significato paesaggistico e di interesse per la fruizione degli ambiti a vocazione naturale, compresi i relativi cigli (identificate nella tavola PR01);
- b. SALTI MORFOLOGICI ED ELEMENTI PUNTUALI DEL PAESAGGIO N5 (Santelle ed alberi isolati di pregio).

In tali ambiti vi è il vincolo di inedificabilità, pur riconoscendo sull'area, agli effetti urbanistici, il relativo indice di edificabilità di Zona.

Articolo 56 *Valorizzazione e recupero degli ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico N1 N2 N3 N4 N5*

L'Amministrazione Comunale promuove con il concorso dei soggetti interessati il mantenimento, l'integrazione, la ricostruzione del patrimonio floro-faunistico autoctono e tradizionale e dei caratteri ideologici e geomorfologici delle aree di cui al titolo; l'Amministrazione Comunale persegue con il concorso dei soggetti interessati il ripristino della quantità delle acque e degli equilibri ecologici e la regolamentazione degli utilizzi, attraverso:

- a. la riattivazione delle sorgenti ripristinando le portate necessarie al mantenimento della vita acquatica e ripariale;

- b. sopprimendo gli scarichi statici e dinamici, civili e produttivi di qualsiasi natura, ad eccezione delle acque provenienti da superfici non inquinate;
- c. favorendo colture agricole a basso utilizzo di fertilizzanti, diserbanti e pesticidi;
- d. la ripiantumazione ombrifera delle rive con specie autoctone consolidanti;
- e. una regolamentazione delle utenze che tenga conto non solo delle necessità irrigue, ma anche dell'indispensabile mantenimento di condizioni minime di sopravvivenza delle specie animali e vegetali sulle quali si fonda l'economia dei corsi d'acqua superficiali;
- f. il ripristino delle quote e sezioni di letto originarie;
- g. l'eliminazione delle specie vegetali infestanti e non autoctone, in particolare di quelle che impediscono lo sviluppo di altre specie e la vita della fauna acquatica e ripariale;
- h. la rimozione di tutti gli elementi causa di inquinamento, di degrado e di artificializzazione;
- i. il mantenimento e la manutenzione delle strade vicinali e poderali di collegamento, attraverso apposite convenzioni tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari.

Articolo 57 Norme di tutela per gli ambiti di interesse naturalistico o e paesaggistico: divieti, obblighi e prescrizioni

Negli ambiti N1 non sono ammesse: edificazioni di qualsiasi natura, tombinatura, deviazioni ed eliminazioni dei corsi d'acqua, realizzazione di arginature e spallature spondali permanenti, anche se non realizzate in muratura; le arginature provvisorie atte alla ricostruzione delle sponde dovranno essere preventivamente autorizzate dagli Enti di gestione e dall'Amministrazione Comunale; nei medesimi ambiti non è ammessa qualsiasi modifica dello stato dei luoghi. Le arature ed i dissodamenti non dovranno interessare la sponda, sul piano campagna, in misura di 1 metro negli ambiti N2 e di 0,50 metri negli ambiti N1. E' comunque consentita la realizzazione di nuovi ponti o canalizzazioni per una lunghezza massima di ml 6,00, la ristrutturazione o l'ampliamento degli esistenti purché rimanga inalterata l'effettiva sezione del corso d'acqua con relative sponde. E' altresì consentita sia la chiusura del fondo tramite recinzioni arbustive che l'installazione dei soli cancelli di ingresso.

1. Negli ambiti N1, N3, N5 non è ammesso qualsiasi tipo di edificazione e/o modifica dello stato dei luoghi; sono fatte salve le normali pratiche agricole.
2. Negli ambiti N4 non sono ammesse le eliminazioni delle strade vicinali e poderali di collegamento; la modifica dei tracciati potrà avvenire previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sulla base di un progetto che garantisca l'insieme dei percorsi atti alla fruizione delle aree di cui al precedente articolo, e la piantumazione, ai lati dei nuovi percorsi, con essenze autoctone.

3. Nel caso di interesse pubblico o di incombente pericolo pubblico, i divieti sopra elencati cessano la loro efficacia onde permettere all'Ente Pubblico un intervento adeguato che proponga soluzioni atte a salvaguardare gli ambiti stessi.
4. Per quanto riguarda la tutela e la distanza di rispetto dalle teste di fontanile non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 metri dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 metri su entrambi i lati lungo tutta l'asta, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile. Non sono altresì consentiti azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

Articolo 58 Presenze di carattere storico-documentario

Allo scopo di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario, tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco; negli interventi edificatori è obbligatoria la conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle costruzioni oggetto di intervento.

In particolar modo dovranno essere mantenute le seguenti presenze storiche:

- Santuarietto (santella) sita in via Roma in fronte a via alla Chiesa (identificativo catastale mapp.le 84 fg.8);
- Immagine sacra (madonnina) sita in via Roma angolo via Marconi (identificativo catastale mapp.le 120 fg.8);
- Scultura rappresentante testa di cavallo e relativo androne di ingresso sito in via Roma (identificativo catastale mapp.le 248 fg.8);
- Vasca con pompa dell'acqua manuale sita in via Maggiore (identificativo catastale mapp.le 112 fg.1);

Articolo 59 Fascia di rispetto cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e alle relative aree di rispetto.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

All'interno del perimetro della zona di rispetto cimiteriale possono trovare collocazione:

- a. gli ampliamenti cimiteriali;

- b. le opere di urbanizzazione;
- c. i parcheggi;
- d. aree destinate a servizi cimiteriali

E' inoltre consentita l'installazione, a titolo precario, di chioschi per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa la stipula di una convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari. La convenzione deve riportare la temporaneità, le modalità di esecuzione e le condizioni per il ripristino dell'area oggetto di intervento.

Articolo 60 Fascia di rispetto stradale

Sono finalizzate alla protezione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di strade laterali di arroccamento e di parcheggi d'uso pubblico, alla semplice protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e a quanto contenuto nel nuovo Codice della Strada.

Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 (NCdS) art. 3 c.1 punto 10. In particolare per le SS PP 63, 64 e ex ss 591 per un'ampiezza di 30 mt per parte (la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale così come previsto dall'art.3 c.1 punto 10 d.lgs 285/1992) per le SS PP n° 15 e 16 pari a 20 metri per parte. Sono inoltre individuate da PGT le fasce di rispetto all'interno del centro abitato per una larghezza pari a 10,00 m. Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione delle recinzioni, per le piantumazioni, è specificata dall'art. 26 DPR 495/1992. le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 mt (art. 29 DPR 495/92). Tutti i manufatti e le installazioni posti all'interno della fascia stradale , che presentano sviluppo in altezza, (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi.

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

All'interno dell'area di rispetto stradale può variare, secondo un progetto delle infrastrutture, il tracciato degli svincoli previsto per la connessione tra le strade. Le soluzioni di detti svincoli ove rappresentati, sono da ritenersi indicative.

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

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

Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti (ivi comprese le recinzioni); le superfici così vincolate sono però utilizzabili ai fini del calcolo dei volumi edificabili della superficie coperta e della s.l.p. ad eccezione dei lotti ricadenti nell'ambito del tessuto produttivo consolidato (D1 – D2).

Le zone di rispetto confinanti con le zone agricole, sono inoltre utilizzabili ai fini della determinazione dell'edificabilità agricola realizzabile sulle aree agricole.

Nelle zone di rispetto è consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Per gli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, si rimanda all'art. 16 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992).

Articolo 61 Disciplina di tutela acustica

La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azzonamento acustico; tale strumento classifica l'intero territorio comunale in zone acusticamente omogenee, ai sensi dei D.P.C.M. 01/03/1991 e 14/11/1997, secondo la seguente definizione:

CLASSE I - Aree particolarmente protette

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali.

CLASSE III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV - Aree di intensa attività umana

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le

aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V - Aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Per tutti gli interventi si applicano le disposizioni contenute nel Piano di azionamento acustico e nel Piano di risanamento acustico, nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 e della LR 13/2001 per quanto attiene ai requisiti acustici passivi degli edifici; della L 447/1995 e della DGR n° 8313 del 08/03/2002 per quanto attiene alle previsioni di impatto acustico ed alle valutazioni previsionali di clima acustico.

Le fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie e delle strade così come definite dal D.P.R. 459/1998 e dal D.P.R.142/2004 sono disciplinate dal Piano di azionamento acustico comunale vigente.

Articolo 62 Fascia di rispetto delle reti tecnologiche

- Per il metanodotto le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole del Piano delle regole; nuovi edifici e/o attrezzature di sorta all'interno di tale fasce potranno essere realizzate solo subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore della rete.
- Per quanto riguarda gli impianti ripetitori della telefonia mobile, si rinvia alle disposizioni della legge 22 febbraio 2001 n.36, del D.Lgs 1 agosto 2003 n.259, (codice delle comunicazioni elettroniche) e della LR n.11 del 11/05/2001 e s.m.i.
- Per gli elettrodotti si fa riferimento al DM 29/05/2008e s.m.i.
- Gli interventi edilizi sul patrimonio già esistente, o le nuove edificazioni da realizzare in prossimità di tali impianti, prima di essere autorizzati dovranno essere soggetti al nulla osta dei relativi enti predisposti alla gestione e al controllo degli impianti.
- Per una più puntuale individuazione delle norme di settore si rinvia al PUGSS (piano urbano generale dei servizi del sottosuolo).

Articolo 63 Beni isolati di significato e valore storico artistico ed ambientale oggetti di vincolo

All'interno del Piano delle Regole vengono individuati quattro livelli di vincolo:

B – vincolo da Beni Culturali D.Lgs 42/2004;

P – vincolo da Parco del Serio;

PT – vincolo da PTCP;

V – vincolo da PGT.

Per i primi tre vincoli si fa riferimento alla normativa degli Enti competenti.

Di seguito si specificano le tipologie di vincolo per i beni appartenenti alle prime tre categorie (vedi anche tavola PR 03).

BENI VINCOLATI	B – Beni culturali	PT - PTCP	P – Parco Serio
Chiesa del Cantuello	✓		
Villa Ghisetti Giavarina ed area circostante	✓	✓	
Torre Belvedere	✓		
Chiesa di S.Pietro Apostolo	✓	✓	
Cimitero di Ricengo (parte)	✓		
Palazzo Comunale	✓		
Chiesa di S.Carlo	✓	✓	✓
Chiesa dei S.S.Faustino e Giovita	✓	✓	
Villa Obizza	✓		
Cimitero di Bottaiano (parte)	✓		
Cascina Rovere			✓
Cascine Castello		✓	✓
Cappella votiva (via Ricenghino)			✓

V – vincolo da PGT

Il PGT ritiene meritevoli di tutela alcuni edifici in quanto aventi caratteristiche storiche, architettoniche e testimoniali.

I beni individuati nella tavola del Piano delle Regole con la lettera V sono:

BENI VINCOLATI	MODALITA' D'INTERVENTO
Casa Padronale nel Cascinale di via Roma (fg. 8 mapp. 95 96)	Manutenzione ordinaria/straordinaria – Restauro / Risanamento conservativo (Articolo 34.5)
Porticato interno in via Marconi (fg. 8 mapp. 128)	Manutenzione ordinaria/straordinaria – Restauro / Risanamento conservativo (Articolo 34.5)
Chiesa dei Portici	Restauro

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

Fatte salve le maggiori tutele derivanti dagli specifici atti di vincolo, tutti gli interventi edilizi con modalità di intervento di restauro devono rispettare le seguenti disposizioni:

- mantenimento, o ripristino sulla base di documentazione storica, della partizione dei fronti e del volume intesi come posizione, forma, dimensioni, proporzioni, ritmo e allineamenti dei principali elementi compositivi;

- coperture a falde inclinate con strutture in legno e coppi in cotto;
- facciate rivestite con intonaco civile tinteggiate nella gamma delle terre;
- sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata) o sistemate a prato; sono escluse le pavimentazioni in asfalto;
- gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati.

L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

Articolo 64 Ambito di tutela e salvaguardia della Riserva Naturale “Palata Menasciutto” con la relativa fascia di rispetto

Obiettivi primari del PR sono:

- la tutela e la conservazione degli elementi fisici, naturali e ambientali quali le zone umide, le aree boscate e le emergenze morfologiche;
- la conservazione e rafforzamento delle aree idonee alla riproduzione faunistica;
- la creazione di una matrice di naturalità primaria quale elemento principale della rete ecologica.
- la promozione della fruizione ai fini didattici-naturalistici, conformemente alla promozione turistica culturale dell'intero territorio.
- Tutti gli interventi devono essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi espressi al comma precedente.

Oltre alle disposizioni contenute nel Piano di gestione della Riserva Naturale si applicano le seguenti disposizioni:

- è consentito il mantenimento della attività agricola;
- negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT è consentito il mantenimento delle destinazioni in essere e l'insediamento delle funzioni relative agli ambiti agricoli;
- oltre a quanto disposto dalla LR 37/1993 è vietato lo spandimento di reflui e letame provenienti da allevamenti;
- è vietato lo spandimento di rifiuti speciali stabilizzati per uso agricolo;

- è consentita la sola realizzazione di strade poderali e interpoderali al servizio delle attività agricole e agli edifici esistenti con le caratteristiche;
- è vietata ogni nuova edificazione e ampliamento anche a carattere precario o temporaneo;
- le aree ad uso agricolo concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria così come definita dall'art. 59 della LR 12/2005;
- sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione, al ripristino e al potenziamento delle componenti ecosistemiche; tali interventi devono essere approvati dall'ente gestore della Riserva;
- è vietato qualsiasi intervento che riduca la dotazione arborea e arbustiva;
- sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento della fruizione; tali interventi devono essere approvati dall'ente gestore della Riserva;

Articolo 65 Tutela idrogeologica – il Fiume Serio

Il fiume Serio, le sue acque, l'alveo, la relativa fascia fluviale di tutela paesaggistica comprendente le zone di divagazione e golenali nonché l'ecosistema fluviale nel suo complesso sono gli elementi naturali fondamentali caratterizzanti il Parco del Serio oggetto di salvaguardia e tutela. In particolare il fiume Serio è un corso d'acqua individuato ai sensi dell'art. 142 lett. c del D. Lgs. 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" n. 42 iscritti nell'elenco di cui al D.G.R. 12028 del 25-07-1986. Per ulteriori disposizioni specifiche si rimanda all'art. 29 della Normativa del PTC del Parco del Serio.

Articolo 66 Elementi costitutivi la rete ecologica

Costituiscono elementi della rete ecologica, il fiume Serio per il primo livello, la roggia del Serio Morto per il secondo livello, e gli areali (stepping stone).

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 metri (25 metri per il Serio Morto come da Articolo 55), non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area di tutela e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Per ulteriori disposizioni specifiche si rimanda all'art. 16 punto 7 della Normativa del PTCP.

Articolo 67 I boschi e tutela della vegetazione

Ai sensi dell'art 2 del D.lgs 227/2001 si considerano bosco:

“i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno . Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco.” Per quanto riguarda tutti gli aspetti concernenti la classificazione delle aree boscate e le prescrizioni per la trasformazione del bosco si rimanda al Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Cremona.

Per quanto concerne i boschi compresi nel Parco del Serio si rimanda all'art. 30 del PTC del Parco del Serio “Norme di tutela e prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio boschivo e della vegetazione naturale”.

1. Negli ambiti N1, N2, N3, N4, N5 non è ammesso il taglio a raso degli alberi e arbusti. Negli ambiti N2 e N5 le operazioni di taglio potranno avvenire previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che dovrà indicare le essenze da tagliare. Le operazioni di taglio dovranno essere tali da garantire il mantenimento nel tempo delle siepi e/o delle aree arboree e arbustive. E' altresì non ammessa la fresatura delle ceppaie e degli arbusti.
2. In tutto il territorio è vietato tagliare e/o eliminare le essenze delle specie *Quercus robur* (farnia) e *Carpinus betulus* (carpino bianco); per comprovate esigenze legate alla pubblica incolumità, il taglio potrà avvenire previa autorizzazione del Sindaco, che potrà chiedere la sostituzione con altre essenze sane.
3. Negli ambiti N1, N2, N3, N4, N5 e nelle zone agricole non è ammessa l'introduzione di essenze arboree ed arbustive alloctone che non siano già presenti in quantità nel contesto territoriale: a tale scopo si rimanda all'elenco redatto dalla Commissione Ecologica e depositato in Comune; nelle pertinenze degli insediamenti abitativi, sono ammessi esemplari isolati di diversa specie, per specifiche esigenze ornamentali.
4. Le norme del presente articolo non si applicano ai pioppeti ed in genere alle colture arboree a rapido accrescimento destinate ad uso industriale, ad esclusione delle zone ricadenti nel Parco del Fiume Serio.

Articolo 68 Le scarpate morfologiche

Le scarpate morfologiche sono aree di origine naturale a forte acclività che fungono da rapporto tra superfici del territorio generalmente piane, poste a quote altimetriche differenti e di diversa origine, sono individuate: nella Carta delle tutele e delle salvaguardie del PTCP e nella tavola dei vincoli;

I tratti significativi delle scarpate principali e secondarie, in quanto emergenze morfologico-naturalistiche, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico.

Essi concorrono a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari, non ancora alterati dal tessuto urbano, non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino in modo inaccettabile i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 m in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava o le bonifiche agricole, che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

Le fasce di rispetto, non ancora alterate dal tessuto urbano, possono essere parzialmente destinate a strade campestri o a canali di raccolta e drenaggio delle acque.

Per ulteriori disposizioni specifiche si rimanda all'art. 28 "Tutela geomorfologica e morfopaesistica" della normativa del PTC del Parco del Serio (III Variante parziale – Deliberazione Giunta Regionale 28 maggio 2008 – n. 7/7369).

Articolo 69 Disciplina paesistica

Al fine di pianificare lo sviluppo insediativo del territorio di Ricengo in modo coerente con gli indirizzi e gli obiettivi del PTCP, sono stati tenuti e si dovranno ulteriormente considerare in sede di pianificazione attuativa i criteri paesistico ambientali identificati all' art. 20 comma 4 della normativa del PTCP.

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

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;

- attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione come definiti dalla legge regionale 12/2005 e successive modifiche;
- gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, così come definiti dalla legge regionale 12/2005 e successive modifiche;
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dalle norme vigenti in materia;

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

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

Articolo 70 Obiettivi e principi guida per il risparmio energetico

Il PR 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.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

- le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica;
- tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili;
- devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi;

- il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione,
 - la morfologia del lotto di intervento,
 - la forma dell'edificio,
 - l'uso,
 - le abitudini degli utenti,
 - le tecnologie e i materiali impiegati.

Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:

- la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
- i sistemi di gestione dell'illuminazione;
- i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).

In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).

È vietata la posa di pannelli solari e fotovoltaici di ogni genere sulle aree cortilizie, i giardini e qualunque area di pertinenza scoperta comprese le aree agricole.

Articolo 71 Campo di applicazione e modalità operative per il risparmio energetico

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano in tutto il territorio comunale a seguito dell'entrata in vigore di apposito regolamento attuativo che fissi le modalità, gli strumenti e i procedimenti amministrativi. La capacità edificatoria aggiuntiva connessa agli interventi per il risparmio energetico, è riportata negli articoli riferiti agli ambiti di trasformazione e riqualificazione e così fissata :

interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico per la realizzazione di edifici ricadenti in Classe A (in classe B per gli edifici ricadenti nel Centro Storico) ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30-08-2007 e DGR VIII/5773 del 31-10-2007 e successivi) da attuarsi nell'ambito di Piano Attuativo o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione) in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di ambito; nell'ambito di trasformazione produttiva, che si attua nel rispetto dell'edificabilità massima pari ad un rapporto di copertura (Rc) del 60% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino ad un Rapporto di copertura (Rc) del 66% (incremento del 10 % vedi Articolo 12) nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 15% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

L'incentivazione del 5 % è applicata in tutti gli ambiti a destinazione residenziale del PGT.

Il regolamento di cui al primo comma determina le soglie e i parametri per l'applicazione di tale disciplina di incentivazione.

In assenza del regolamento attuativo non sono applicabili misure di incentivazione.

CAPO VI VARIE

Articolo 72 Norme particolari per discoteche a sale da ballo e destinazioni similari

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse negli ambiti A, B, E, S, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

In ogni caso le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina ogni due utenti e comunque non inferiore al 200 % della Slp.

Ai sensi della legge 447/95 dovrà essere predisposta una valutazione di impatto acustico, sulla quale il Comune dovrà acquisire il parere ARPA, come previsto dalla L.R. 13/2001.

Articolo 73 Modifiche e rettifiche non comportanti variante al PGT

Non costituiscono varianti al PGT i seguenti atti di modifica e rettificazione:

- a. modifiche e rettifiche dirette a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, eccettuati i casi in cui la legislazione statale o regionale non ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b. modifiche e rettifiche volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti;
- c. rettifiche atte ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le rettifiche necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse;
- d. modifiche e rettifiche della normativa dello strumento urbanistico generale (NTA PR e NTA PS), dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree;
- e. la correzione di errori materiali contenuti in tutti i documenti e gli elaborati grafici che compongono il PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi, VAS e Valutazione di Incidenza);

- f. l'interpretazione autentica e l'eventuale conseguente modificazione dei medesimi documenti ed elaborati, finalizzata all'eliminazione di previsioni tra loro contrastanti a condizione che dagli atti ed elaborati dello strumento vigente sia desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

Articolo 74 Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori

Il Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori è pubblico e liberamente consultabile da chiunque faccia richiesta scritta. Tale Registro è tenuto dall'Ufficio urbanistica del Comune che ha il compito della sua tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità.

Nel Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori sono annotati:

- le cessioni al Comune delle aree;
- i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori perequati;
- l'utilizzo dei diritti edificatori compensativi.

Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico, che è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

TITOLO IV PIANO DEI SERVIZI

Articolo 75 Criteri, indicazioni e finalità del Piano dei Servizi

- I. Il Piano dei Servizi (PS) è atto autonomo del Piano di Governo del Territorio mediante il quale il Comune di Ricengo, ai sensi dell'art. 9 e 10 bis della legge regionale 12/2005 e successive modificazioni, garantisce non solo la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato - ma anche una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
- II. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- III. Non configurano vincolo preordinato all'esproprio e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano che demandino al proprietario dell'area o avente titolo la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
- IV. Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- V. Il Piano dei Servizi:
 - cataloga e verifica lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale in base ad un'analisi quanti/qualitativa;
 - individua le necessità di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente;
 - individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione;
 - definisce l'attribuzione di diritti edificatori a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici;
 - indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
 - Per quanto riguarda i servizi a rete o sottoservizi, il PS rinvia alle previsioni del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

- I Piani attuativi, i permessi di costruire convenzionati, nonché i mutamenti di destinazione d'uso, definiti dal Piano delle Regole, che comportino un aumento del carico urbanistico, devono prevedere il reperimento delle aree per servizi nella misura prevista dal PS. L'edificazione sulle aree cedute a seguito dell'attuazione dei PA deve avvenire nel rispetto delle norme relative al PS. Nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, le aree per servizi devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto abilitativo.

Articolo 76 Classificazione delle aree per Servizi

Secondo il dettato del Decreto Interministeriale n 1444/1968, le tipologie dei servizi considerati standard di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

I. Opere di urbanizzazione primaria:

- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc);
- le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc);
- la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc);
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti.
- Le aree destinate agli impianti di sollevamento delle acque di fognatura ed alla piazzola di raccolta dei rifiuti solidi urbani, facente parte delle urbanizzazioni primarie, sono considerate aree a standard urbanistico.

II. Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido;
- scuole dell'infanzia;
- scuole del primo ciclo;
- scuole del secondo ciclo;

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

Articolo 77 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e disposizioni per i Piani Attuativi

- I. L'attuazione delle previsioni del PS nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, alla mobilità e per servizi tecnologici , può essere realizzata:
 - direttamente dal Comune attraverso i propri organismi;
 - affidata dal Comune ad Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione dello specifico servizio da affidare;
 - da privati in regime di convenzione e/o di concessione;
 - d'intesa tra i soggetti di cui ai punti precedenti, tramite accordo di programma.

- II. L'attuazione delle previsioni del PS da parte dei privati avviene ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario e fattibile; in questo caso viene concessa ai privati la possibilità di proporre l'attuazione delle previsioni del PS su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica, o individuate per uso pubblico. I costi della realizzazione di tali previsioni possono essere poste in carico per intero ai privati, in compartecipazione con la Pubblica Amministrazione o con Ente preposto e delegato.

- III. L'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni del PS da parte dell'Amministrazione Comunale avviene tramite:
 - esproprio a termini di legge, eseguito dal Comune o dall'Ente affidatario;
 - acquisizione bonaria;
 - cessione gratuita diretta da parte di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi;
 - cessione diretta da parte di privati, in cambio di "compensazioni urbanistiche" come indicato nel Documento di Piano.

- IV. La pianificazione attuativa, che avverrà tramite piani comunque denominati (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano Esecutivo, Piano degli Insediamenti Produttivi,

Piano di Zona, ecc.), permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo, stabilirà - attraverso la cartografia e la relativa convenzione urbanistica (o atto unilaterale d'obbligo) contenute negli elaborati progettuali - sia la quantità che la dislocazione planimetrica all'interno dell'ambito in attuazione delle aree per servizi, nel rispetto della dotazione minima.

V. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale allegato al piano attuativo, anche relativo agli ambiti di trasformazione/riqualificazione individuati dal Documento di Piano, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita al Comune di Ricengo delle aree e delle infrastrutture a rete necessarie per l'urbanizzazione primaria, che deve avvenire entro i termini temporali di validità del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato;
- la cessione gratuita al Comune di Ricengo delle aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico previste e necessarie per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio, che deve avvenire entro i termini temporali di validità del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato;
- l'entità della monetizzazione, da eseguire in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal Piano delle Regole e dalle indicazioni relative agli ambiti di trasformazione/riqualificazione o nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non risulti opportuno alla Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. Il pagamento della monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo;
- l'entità dello standard qualitativo nella cui quota è prevista una percentuale del 35% dello stesso standard da destinare alla realizzazione di:
 - siepi e filari;
 - aree boscate;
 - recupero di aree naturali;
 - riqualificazione ambientale di tratti di roggia interni ed esterni all'edificato;
 - riqualificazione di percorsi poderali di connessione alla rete degli itinerari del Parco del Serio;
 - opere di ingegneria naturalistica.

L'importo relativo allo standard qualitativo è definito annualmente dall'Amministrazione comunale. L'Amministrazione comunale può decidere che in luogo del versamento dell'importo relativo allo Standard Qualitativo, il titolare del Piano Attuativo o del permesso di costruire convenzionato, debba realizzare direttamente tali opere (questo è possibile anche per la sola quota del 35% inerente le opere ambientali) che devono essere comunque concordate con l'Amministrazione comunale.

- l'entità della garanzia da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, ricavata dal computo metrico e preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezziario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Cremona;
- inoltre, nel caso in cui il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato preveda la richiesta di incentivazione urbanistica, la descrizione delle opere aggiuntive a quelle normalmente richieste all'interno dei piani attuativi, l'importo della spesa per i lavori previsti, sempre con riferimento al Prezziario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Cremona, e l'entità della garanzia da prestare a fronte degli obblighi assunti per la richiesta di tali incentivazioni.

Articolo 78 Dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale (anche per mutamenti di destinazione d'uso)

- I. Il Piano dei servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche, tenuto conto delle dotazioni esistenti e dell'obiettivo della realizzazione del sistema generale dei servizi attraverso il concorso delle aree di trasformazione/riqualificazione individuate dal Documento di Piano.

- II. Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

- III. Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (salvo quanto previsto nel successivo comma 4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree a standard stabilite come segue:
 - Residenza:
 - mq 26,5 per ogni abitante insediabile
 - Commerciale:
 - esercizi di vicinato 100% SIp, medie strutture di vendita 150% SIp
 - Terziario
 - 100% della SIp
 - Produttivo (industriale e artigianale):
 - 30% della SIp

- IV. Non determinano aumento del fabbisogno di aree a standard:

- L'ampliamento di edifici residenziali inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi nell'"Ambito Urbano consolidato".
- I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SLP inferiore a 150 mq.
- Nel caso di ampliamento superiore al 20% del volume esistente in ambito urbano consolidato, le aree a standard da reperire o monetizzare sono calcolate sull'effettivo aumento della Slp realizzata.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con Slp maggiore di mq 150, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

- a. conversione d'uso da residenza ad attività terziarie o commerciali escluse le attività commerciali di vicinato. In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 50 mq ogni 100 mq di Slp;
- b. conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali. In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 65 mq ogni 100 mq di Slp.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

V. In tutti gli ambiti residenziali individuati dal PGT (centri e nuclei storici, territorio urbanizzato ed ambiti di trasformazione), nel caso di trasformazioni del suolo e degli edifici realizzata tramite piani esecutivi o permesso di costruire convenzionato, è richiesta la cessione in sito della quota di aree a standard in misura minima pari a 13,25 mq/ab. (50% di 26,5 mq/ab.) con facoltà di monetizzazione della quota restante delle aree per servizi (50% di 26,5 mq/ab.). Qualora l'acquisizione delle aree a standard, all'interno degli ambiti di Trasformazione/riqualificazione e degli ambiti del tessuto urbano consolidato, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione comunale in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali per la realizzazione dei servizi pubblici; la stessa può essere monetizzata corrispondendo 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. I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PS ivi compresa l'acquisizione di altre aree da destinare a funzioni pubbliche. Per il nucleo storico è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in funzione dell'entità e della tipologia dell'intervento proposto nonché dei suoi prevedibili effetti sullo stato di fatto, concedere la monetizzazione totale delle aree a standard.

VI. Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli art. 51 – 52 della l.r. 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto dal PGT per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di PGT sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente piano. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, terziaria, agricola), in conformità alle previsioni dei singoli ambiti, è soggetto a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, ove la variazione stessa incida negativamente sulla dotazione dei servizi.

VII. In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree a standard:

- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a residenza (per qualunque tipo di superficie);
- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a commerciale o direzionale (per qualunque tipo di superficie);
- da rustico (strutture ex-agricole quali, stalle, fienili, depositi, ecc.) ad attività produttive (artigianali/industriali - per qualunque tipo di superficie);
- da residenza a commerciale o direzionale nel caso di SIp superiore a mq 150;
- da attività produttive (artigianali/industriali) a commerciale o direzionale nel caso di SIp superiore a mq 150.

VIII. Le modalità per il reperimento di detti eventuali standard aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, saranno regolamentate – in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedenti destinazioni – per mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, previa verifica di

precedenti mutamenti di destinazione d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o il fabbricato medesimo.

- IX. Spetta ai richiedenti del titolo abilitativo proporre le modalità di reperimento delle infrastrutture e servizi pubblici.
- X. Nel caso di impossibilità di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi dovuti nell'ambito dell'intervento stesso sarà ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, che esplicherà la propria determinazione mediante delibera di giunta. In alternativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale. Qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga ammissibile, in relazione alla destinazione d'uso richiesta ed alla criticità dell'area, la cessione di aree esterne all'ambito di intervento o la monetizzazione delle stesse, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.
- XI. Nello specifico caso di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di standard, lo stesso potrà essere sempre monetizzato.
- XII. Sono altresì soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti i mutamenti di destinazione d'uso – attuati senza opere edili - interessanti aree e fabbricati destinati a medie strutture di vendita, secondo le previsioni del PGT.
- XIII. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- XIV. Gli interventi per l'attuazione del PS nelle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e sugli immobili per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico sono assoggettati alle procedure di autorizzazione prescritte dalla legislazione vigente, ed in particolare al disposto dell'art. 40 (Permesso di costruire in deroga) della l.r. n 12/2005 e successive modifiche ed all'art. 63 (Opere pubbliche) del DPR 06.06.2001, n 380 e successive integrazioni.

Articolo 79 Realizzazione diretta di servizi o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

- I. I proprietari delle aree individuate nel PS come “attrezzature pubbliche e di interesse generale in progetto” (vedi elaborati PS3 – PS4) possono promuovere la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati all’Articolo 82. L’intervento dovrà essere regolato da apposito atto convenzionale (con relativo asservimento dell’attrezzatura o del servizio pubblico) che disciplini le modalità di gestione e utilizzazione per garantire che le attività siano svolte a favore della popolazione residente in ottemperanza da quanto previsto al comma 10 dell’art. 9 della L.R. 12/2005.
- II. L'atto di asservimento deve garantire la durata temporale del vincolo di destinazione e di utilizzo pubblico.
- III. La convenzione regola l'uso dell'attrezzatura o del servizio previsto sia per la quantità che per la qualità e le prestazioni previste, per questo la richiesta di realizzazione diretta di servizi e/o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico deve contenere una dettagliata relazione che illustri le finalità dell'opera, accompagnata da una relazione economico-finanziaria che dimostri l'idoneità sia del progetto che del proponente a garantire il raggiungimento delle finalità.
- IV. La convenzione deve prevedere anche:
 - i poteri di controllo e vigilanza della Pubblica Amministrazione sia sull'esecuzione dell'attrezzatura e del servizio che sulla sua gestione nel tempo;
 - le modalità e l'entità delle garanzie da prestare;
 - l'applicazione di penali nei casi di inadempimento agli obblighi assunti dal proponente;
 - il potere di esercizio sostitutivo nell'esecuzione o nella gestione dell'attrezzatura e/o del servizio in caso di gravi inadempienze;
 - I casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal PS.
- V. L’attuazione diretta da parte della proprietà, dei servizi pubblici previsti sulle aree di cui al comma 1, e realizzati in regime di convenzione per l’uso pubblico, comporta l’inutilizzabilità dell’indice volumetrico compensativo.

Articolo 80 Principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire nel Piano dei Servizi

- I. Alle nuove aree di previsione destinate a infrastrutture e servizi pubblici definiti dal Piano dei Servizi, e non comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione definiti nel Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica, secondo quanto previsto nel successivo Articolo 81. Tale capacità volumetrica teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. Le aree per infrastrutture e servizi pubblici da cedere al comune devono in ogni caso avere requisiti di effettiva utilizzabilità e di accessibilità da strade o spazi pubblici.
- II. La cessione dei diritti volumetrici è alternativa alla realizzazione diretta da parte del privato, dei servizi previsti su tale area secondo quanto indicato all'Articolo 79.
- III. I detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione soggetti a Piano attuativo per il raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale massimo (If max) .
- IV. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli Ambiti assoggettati a Piano attuativo e definiti nel Documento di Piano sono disciplinati da due distinti indici: l'indice di edificabilità territoriale minimo e l'indice di edificabilità territoriale massimo.
 - L'indice territoriale minimo di edificazione esprime il volume o la Slp minima costruibile per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione o riqualificazione, puntualmente definito ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i.
 - L'indice massimo di edificazione definisce la volumetria o la Slp massima che può essere convenzionata con lo strumento attuativo.
- V. La differenza tra l'indice territoriale massimo di edificazione e l'indice territoriale minimo di edificazione definisce la Volumetria o la Slp che può essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti edificatori delle aree destinate a servizi esterne agli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione.
- VI. Il trasferimento dei diritti edificatori potrà essere effettuato indistintamente tra le diverse aree, mentre è obbligatorio ai fini dell'approvazione dei Piani Attuativi il raggiungimento dell'indice massimo di edificazione previsto dalle norme.

Articolo 81 Compensazione per le aree destinate a servizi pubblici

A tutte le aree per attrezzature e servizi da acquisire alla proprietà pubblica individuate negli elaborati PS3 – PS4 del Piano dei Servizi e non comprese negli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione, è attribuito un indice volumetrico compensativo pari a 0,7 mc o 0,23 mq per ogni mq di area che sia ceduta gratuitamente al comune. Il volume o la Slp generati da tale indice sono utilizzabili negli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione come previsto nel Documento di Piano.

I trasferimenti dei diritti edificatori dalle aree previste dal Piano dei Servizi alle aree degli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/Interventi soggetti a Piani Attuativi sono annotati nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'art. 11 della L.R. 12/05.

Il Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dall'ufficio urbanistica del Comune il quale provvede al costante aggiornamento.

Le modalità di gestione del registro delle cessioni dei Diritti edificatori sono contenute nell'Articolo 74 del Piano delle Regole.

Il certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

Le modalità di cessione delle aree destinate a servizi pubblici, con l'acquisizione da parte del proprietario delle stesse, del relativo volume compensativo, sarà stabilita da un apposito regolamento definito dall'amministrazione comunale con atto deliberativo.

Lo stesso regolamento preciserà anche le modalità con cui il volume compensativo generato dalla cessione delle aree per la realizzazione di servizi pubblici, potrà essere venduto a terzi nell'ambito del territorio comunale.

Articolo 82 Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi

I Servizi e le attrezzature pubbliche esistenti e in progetto sono state suddivise nelle seguenti tipologie, individuate anche nelle tavole PS1 e PS2, PS3 e PS4

- ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (AI)
 - Strutture scolastiche (AI-SS)
- ATTREZZATURE RELIGIOSE (AR)
 - Strutture religiose e attrezzature cimiteriali (AR-RC)
- ATTREZZATURE GENERALI (AG)

- Aree per attrezzature assistenziali e sanitarie (AG-ASS)
- Aree per attrezzature culturali e sociali (AG-ACS)
- Aree per le attrezzature amministrative (AG-AA)
- Altri servizi ad uso pubblico (AG-SP)
- AREE PER SPAZI PUBBLICI A VERDE, PER LO SPORT E PER IL GIOCO (V)
 - Aree per impianti sportivi e gioco (V-SG)
 - Verde attrezzato (V-VA)
 - Verde non attrezzato (V-VNA)
 - Percorsi ciclo-pedonali (V-C)
- PARCHEGGI PUBBLICI (P)
 - Parcheggio residenziale/standard (PR)
 - Parcheggio produttivo/artigianale (PP)
- AREE F NON ATTUATE DA PRG (F)
 - Aree F non attuate da PRG (F)

Sono stati inoltre normati sia gli impianti tecnologici che la piazzola ecologica

82.a AI - Attrezzature per l'istruzione- Strutture scolastiche (AI-SS)

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di istituti scolastici pubblici e privati, parificati fino al grado dell'obbligo (scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado), comprensivi degli spazi di pertinenza (spazi verdi, per l'attività all'aperto, parcheggi con le relative aree di manovra, attrezzature sportive di pertinenza, mense).

Indici urbanistici:

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- De (distanza tra edifici) = 10,00 m
- Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

82.b AR-RC – Attrezzature religiose e cimiteriali

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare le attrezzature religiose quali chiese, oratori, santuari, ecc; e attrezzature cimiteriali.

82.b.1 Edifici religiosi:

- I. Nelle zone suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente. La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini. La realizzazione e la gestione delle attrezzature religiose non è assoggettata alla stipula della convenzione.
- II. Per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, si applicano gli articoli 70, 71, 72 e 73 del Capo III della l.r. n 12/2005 e successive modifiche.
- III. La realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, non compresi in piani attuativi comunque denominati, è consentita con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire e/o DIA).
- IV. Per la realizzazione degli edifici destinati ai riti di culto, comunque denominati, non sono prescritti particolari indici e parametri da rispettare, mentre per la realizzazione degli edifici accessori e/o complementari, quali abitazioni dei ministri di culto, del personale di servizio, destinati ad attività di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, per oratori e simili che non abbiano finalità di lucro, si applicano i seguenti parametri:
Indici urbanistici:
 - Rc = 60%
 - H = 7,50 m
 - De (distanza tra edifici) = 10,00 m
 - Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
 - Ds (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri
- V. Ai sensi dell'art. 72, punto 1. della l.r. n 12/2005 e successive modifiche, la realizzazione di attrezzature religiose non necessita di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

82.b.2 *Attrezzature cimiteriali*

- I. Tale area è destinata esclusivamente alle attrezzature cimiteriali ed opere accessorie necessarie per la gestione, la custodia e l'espletamento del servizio di tumulazione e inumazione (fosse nel terreno, colombari, cappelle), nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto. In prossimità degli ingressi dovranno essere realizzate aree di parcheggio pubblico di estensione adeguata. Le aree comprese nella fascia di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero nel rispetto delle distanze minime di legge dagli edifici circostanti.
- II. In tale fascia di rispetto è consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità prevista nelle zone agricole.
- III. È ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo urbano, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo - nel caso d'interventi privati -, il convenzionamento che contenga il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Sono ammesse inoltre nuove strade o corsie di servizio, ampliamento dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.
- IV. La zona di rispetto deve essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale.

82.c *AG - Attrezzature generali*

82.c1 *AG-ASS Attrezzature assistenziali e sanitarie, AG-ACS Attrezzature culturali e sociali, AG-AA Attrezzature amministrative*

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare le attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ed altre.

Indici urbanistici:

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- De (distanza tra edifici) = 10,00 m
- Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds (distanza dalle strade):
- per strade fino a 7 metri: 5 metri
- per strade fino a 10 metri: 7,50 metri

- per strade oltre 10 metri: 10 metri

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

82.c2 AG - SP Altri servizi ad uso pubblico

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare le attrezzature per pubblici servizi (uffici postali, banche, ecc..), e attrezzature polifunzionali.

Indici urbanistici:

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- De (distanza tra edifici) = 10,00 m
- Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

82.d V - Spazi pubblici a verde, per lo sport e per il gioco

82.d1 V-SG Impianti sportivi e per il gioco

Nelle zone suddette è consentita la costruzione di impianti sportivi e per il gioco. La realizzazione degli impianti dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area che conterrà la distribuzione e il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione complessiva a verde.

Indici urbanistici:

- Rc = 20%
- H = 10,00 m per gli impianti sportivi - 4,00 m per le pertinenze di servizio
- De (distanza tra edifici) = 10,00 m
- Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds (distanza dalle strade):

- per strade fino a 7 metri: 5 metri
- per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
- per strade oltre 10 metri: 10 metri

E' consentita l'abitazione per il solo personale di custodia.

È ammessa l'installazione di coperture temporanee stagionali, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo - nel caso d'interventi privati -, il convenzionamento che contenga il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

82.d2 V-VA Verde attrezzato (ad uso pubblico)

Sono aree destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e giardini urbani e di quartiere. In queste aree sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione e cioè attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi di ristoro o di servizio nella misura del 5% di superficie coperta per mq di area disponibile.

Tali costruzioni possono anche essere gestite da privati mediante concessioni temporanee e di uso pubblico.

Indici urbanistici:

- Rc = 5%
- H = 5,00 m

82.d3 V-VNA Verde non attrezzato (ad uso pubblico)

Sono aree destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e giardini urbani e di quartiere. In queste aree non sono consentite costruzioni di alcun genere nemmeno chioschi di ristoro o di servizio.

82.d4 V-C Percorsi ciclo-pedonali

Aree ed attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare piste ciclabili e percorsi pedonali

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di percorsi ciclo-pedonali.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso ciclabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi. Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

82.e P – Parcheggi ad uso pubblico (PR-PP e altre tipologie)

- I. Tali aree sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette e sono in aggiunta ed integrazione a quelli realizzabili nelle aree per strade e piazze definite al successivo punto.
- II. Le nuove aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto e in quantità tale da ombreggiare i posti auto.
- III. Nell'ambito dei Piani attuativi dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione nella misura di:
 - Residenza Min. 5 mq/abitante
 - Attrezzature commerciali di vicinato Min. 50% della SIp
 - Attrezzature commerciali medie strutture di vendita Min. 75% della SIp
 - Uffici e attività terziarie Min. 70% della SIp
 - Attività produttive Min. 20% della SIp
 - Attrezzature ricettive Min. 1 posto auto ogni tre utenti ed in ogni caso non inferiori al 50% della SIp
 - Attrezzature di interesse generale Min. 70% della SIp
- IV. Nelle aree destinate ai parcheggi pubblici scoperti, non sono previsti indici di utilizzo planivolumetrico in quanto i parcheggi sono da realizzare alla quota di campagna, salvi leggeri rialzi o scassi per raggiungere la quota della strada di accesso.

82.f Impianti tecnologici

- I. Le zone funzionali suddette sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, impianti di smaltimento di rifiuti, centrali telefoniche o televisive comprese le antenne di diffusione, impianti di acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas - metano, nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi. Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto.
- II. Il progetto per l'utilizzo delle aree dovrà essere sottoposto alla verifica di valutazione paesistica per valutare il corretto rapporto del progetto medesimo con il contesto ambientale ed edilizio del contorno. Prescrizioni particolari per l'ambito: il progetto di utilizzo delle aree dell'ambito dovrà contenere la previsione di cortine alberate e siepi ai margini dell'area dell'intervento, in modo da minimizzare l'impatto visivo da spazi pubblici e/o aperti al pubblico delle strutture in programma e

nel contempo formare una barriera frangivento, con lo scopo di limitare al massimo la propagazione nell'intorno di eventuali emissioni di odori molesti.

III. Indici urbanistici: Rc = 40%

IV. Prescrizioni particolari: Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti (enel; telecom: ecc...) contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte gli ambiti di PGT e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità. Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche, ma non potrà essere inferiore a 3m dal confine stradale così come previsto dall'Art.29 del D.P.R. 495/1992. Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti; in caso contrario si dovranno rispettare le distanze previste dal codice civile.

82.g Piazzola ecologica

Indici urbanistici:

- Rc = 10%
- H = 5,00 m

E' consentita esclusivamente l'edificazione di manufatti a servizio della piazzola ecologica. Non è ammessa la residenza.

Lungo il perimetro delimitante la piazzola ecologica – al fine di attenuare l'impatto paesistico ambientale – dovrà essere prevista idonea fascia vegetale composta da siepi e filari di essenze autoctone.

Articolo 83 Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato

- I. Anche se non espressamente indicato nel Piano dei Servizi dovrà essere realizzato il verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, con lo scopo di migliorare la qualità ambientale del territorio edificato a diretto contatto con il territorio rurale dell'ambito agricolo, attraverso l'inserimento di siepi e fasce boscate.
- II. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in assenza dell'intervento del privato ed in funzione del valore naturalistico ed ambientale della realizzazione del verde di connessione, destinare una quota dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria e dello standard di qualità per l'attuazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione, alla formazione del verde di connessione, tramite accordo con il privato.

Articolo 84 Disposizioni riguardanti il verde in zona agricola e zona di rispetto

- I. Senza la necessaria autorizzazione (richiesta di autorizzazione o denuncia di taglio da fare al Comune) è vietato il taglio o l'estirpazione di assenze arboree. In particolare è prevista la richiesta di autorizzazione al taglio per le assenze arboree poste lungo i corsi d'acqua pubblici e privati.
- II. La domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da:
 - estratto di mappa con indicata l'ubicazione delle essenze sottoposte a taglio o estirpazione;
 - le caratteristiche delle essenze;
 - le relative fotografie.
- III. Per gli impianti di pioppeto coetaneo e per i frutteti specializzati è previsto per il taglio periodico la normale denuncia del taglio.
- IV. L'amministrazione comunale potrà esprimersi in merito alle domande di autorizzazione di taglio ed alle denunce di taglio, sentito il parere di tecnici specialisti del settore; in senso positivo, o negativo con prescrizioni particolari.
- V. Sono escluse da suddette procedure autorizzative tutte le operazioni di taglio relative alla normale manutenzione periodica delle essenze legnose, rappresentate dalla scavatura e dalla potatura.

Articolo 85 Transitorietà delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Fino all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o di Ente all'uopo delegato, per le aree individuate dal PS come aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è vietato l'utilizzo a fini edificatori, anche a carattere provvisorio e/o precario, come anche il mutamento, senza l'esecuzione di opere edilizie, della destinazione d'uso del suolo.

Articolo 86 Aree per la mobilità

- I. Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze e spazi pubblici aperti. Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi. Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne. Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

- II. La rappresentazione grafica delle nuove strade e delle intersezioni per la messa in sicurezza degli incroci, nonché dei percorsi ciclabili, contenute nelle varie tavole del Piano di Governo del Territorio, ha valore di massima al solo scopo di poter indicare le opere in programma.
- III. In fase di progettazione esecutiva delle opere stradali verranno determinati: i percorsi con le loro esatte dimensioni, le quote altimetriche, le opere di interferenza con il sistema dei fossati irrigui, nonché le opere di mitigazione ambientale eventualmente necessarie, ivi compresa la messa a dimora di alberature e siepi.

Articolo 87 Variante al Piano dei Servizi

Le destinazioni d'uso delle aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono quelle indicate nelle tavole PS1 PS2 PS 3 e PS4 allegata al PS.

In fase di attuazione del PS potranno essere mutate le destinazioni d'uso specifiche, a parità d'area impegnata, senza dover apportare varianti al PS, purché sia comunque garantito l'uso pubblico dell'attrezzatura o del servizio.

In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati in Consiglio Comunale.