

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di PIERANICA

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

pianificazione comunale e sovracomunale
L.R. 11.03.2005 n° 12 così come integrata dalla L.R. 14.07.2006 n° 12 e ss.mm.ii.

Piano delle Regole
Piano dei Servizi

= PdR - allegato 02 - **Norme Tecniche**

TITOLO I° – Norme generali di attuazione del Piano delle Regole

Art. 1.00.

Contenuti del Piano delle Regole

1.01. Il Piano delle Regole per il territorio comunale, d'ora in avanti indicato con l'acronimo "PdR", è stato redatto secondo quanto disposto dall'art. 10/bis della L.R. 11.03.2005 n° 12, pertanto le indicazioni e le prescrizioni contenute nello stesso hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.02. Le parti del territorio comunale soggette alla disciplina del PdR sono le seguenti :

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, compresi i nuclei di antica formazione, esterni al perimetro del P.L.I.S. detto "dei fontanili";
- gli interventi negli ambiti di completamento dei piani esecutivi in corso;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, esterne al perimetro del P.L.I.S. detto "dei fontanili", compresi gli edifici non più adibiti all'attività agricola;
- le zone di iniziativa comunale orientata all'interno del perimetro del P.L.I.S. detto "dei fontanili";
- le aree di valore paesaggistico – ambientale comunque individuate;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

1.03. Le previsioni contenute nella **TAV. 11 – DdP – Tavola delle Determinazioni di Piano – schede guida** e nell'**Allegato 03 - DdP – Norme Tecniche**, del **Documento di Piano**, relative agli ambiti di trasformazione, siano essi a fini residenziali che produttivi, riguardanti le destinazioni d'uso ammesse e vietate, la capacità edificatoria degli ambiti, i minimi di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito, le modalità di pianificazione attuativa, le prescrizioni particolari e le indicazioni per l'utilizzo dei *bonus urbanistici*, sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni delle seguenti norme del PdR.

Art. 2.00.

Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

2.01. Il PdR recepisce l'intera normativa sovraordinata del pertinente **P.T.C.P.**, nonché la normativa sovraordinata del **P.L.I.S.**, qui adottato e detto "dei fontanili", che stabilisce la prevalenza della Normativa del Parco sulle norme locali; pertanto la parte del territorio comunale di **Pieranica** interna al perimetro del P.L.I.S. è soggetta alla normativa del Parco medesimo.

2.02. La perimetrazione dell'area del territorio comunale di **Pieranica** interna al perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale è indicata nell'elaborato "**DdP-TAV. 04 - Sistema dei vincoli**".

2.03. Gli interventi di trasformazione edilizia e dei suoli nell'area del P.L.I.S. devono ottenere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica.

2.04. Ottenuta l'autorizzazione paesaggistica si potrà inoltrare ai competenti organi comunali la richiesta di Permesso di Costruire oppure, per gli interventi previsti, la denuncia di inizio attività (D.I.A.). Il Comune, attraverso i propri organi, valuterà l'istanza inoltrata e disporrà i provvedimenti conseguenti.

2.05. Il PdR recepisce l'**art. 4 comma 1 let. h)** della **Legge Quadro 22.02.2001 n° 36** e l'**art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003**, nonché il **D.M. 29.05.2008** Ministero dell'Ambiente e determina un corridoio posto a fascia di rispetto ed entro il quale non possono essere edificati fabbricati di qualsiasi natura, ad eccezione dei manufatti a servizio della linea dei conduttori elettrici stessi.

Art. 3.00.

Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri atti del P.G.T.

3.01. Per quanto non viene trattato dalle presenti norme, si rimanda agli altri atti del Piano di Governo del Territorio ed in particolare:

- ❖ al Piano dei Servizi (**PdS**) ed ai suoi allegati, per gli interventi riguardanti aree ed immobili per servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo sia comunale sia sovracomunale;
- ❖ al Documento di Piano (**DdP**) ed ai suoi allegati, per gli interventi negli ambiti di trasformazione.

Art. 4.00.

Definizione dei parametri e degli indici edilizi

4.01. In ottemperanza all'art. 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano si riportano i parametri e gli indici edilizi di riferimento da rispettare negli interventi edilizi:

- 1. ALTEZZA DELL'EDIFICIO:** sulle vie o spazi pubblici si misura sulla facciata più alta a partire dallo spiccatto del marciapiede esistente; sugli spazi interni si misura dal piano di spiccatto del suolo circostante e comunque sino all'estradosso del solaio del piano praticabile più alto. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata. Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica. Qualora terreno o strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo estradosso. In caso di copertura piana l'eventuale parapetto di protezione dovrà avere un'altezza non superiore a m. 1,10.
- 2. ALTEZZA DELLE FRONTI:** è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore misurato dall'estradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
- 3. AMBITO D'INTERVENTO:** è una parte del territorio la cui edificabilità è subordinata alla sua organizzazione o alla sua riorganizzazione edilizia e/o urbanistica con la eventuale previsione di nuove infrastrutture tecnologiche e sociali mediante un piano urbanistico attuativo o di dettaglio esecutivo.
- 4. BALCONE APERTO:** si intende aperto il balcone realizzato con una soletta completamente a sbalzo e quando è completamente aperto su tre lati.
- 5. BALCONE CHIUSO:** si intende chiuso il balcone che staticamente non è a sbalzo e quello che presenta parapetti o qualsiasi struttura muraria di altezza superiore a m. 1,50, anche se in corrispondenza di solo uno dei tre lati liberi. Un balcone chiuso può essere parzialmente aperto quando una parte della sua struttura è a sbalzo ed ha i tre lati liberi completamente aperti.
- 6. DESTINAZIONE D'USO:** è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio; si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
- 7. DISTANZA DALLE STRADE:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve osservare l'edificazione, dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi di colò e scarpate relative, ecc.) nell'osservanza di quanto sancito dal D.L. 30.04.92 n° 285 (nuovo codice della strada) e successivi regolamenti.
- 8. DISTANZA DAI CONFINI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve osservare l'edificazione dai confini di proprietà, *al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50.*
- 9. DISTACCO TRA FABBRICATI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che l'edificio deve osservare da altri edifici.
- 10. EDIFICAZIONE:** costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio principale e/o accessorio qualunque sia la grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali e dal sistema costruttivo eseguito. Si considera dunque "edificio" anche il prefabbricato smontabile che non necessita di fondazione, con specifica o generica funzione ed in qualsiasi zona esso sia posato o collocato o stabilmente infisso al suolo ed ogni altri manufatti così come indicati all'art. 27 c.1 let. e) della L.R. n° 12/05.

Tuttavia, fatte salve le norme del codice civile e nel rispetto della definizione del precedente comma, rimangono qui esclusi e non si considerano “edificio” i seguenti elementi¹ :

- a. i box dei cantieri edili temporanei;
- b. il “gazebo singolo”, monoblocco, ad unico modulo in legno o in ferro forgiato e privo di copertura fissa² e di chiusure perimetrali, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12 e di m. 2,50 in altezza media e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino³, ma non a confine, né a ridosso di altro fabbricato;
- c. ogni elemento di arredo da giardino⁴ purché con solo telaio di struttura in legno o in ferro forgiato e privo di copertura fissa⁵ e di chiusura perimetrale, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12 e di m. 2,50 in altezza media e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino o cortile, anche a ridosso di altro fabbricato, ma non a confine.
- d. la “serra da giardino”⁶ realizzata con solo telaio di struttura in legno o in ferro forgiato con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12,00 e di m. 2,00 in altezza media, con copertura e chiusure laterali in vetro od altro materiale trasparente e purché collocata singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino o cortile, anche a ridosso di altro fabbricato di proprietà, ma non a confine.
- e. ogni elemento modulare in legno per ricovero attrezzi da giardino e/o orto, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 6,00 e di m. 2,30 in altezza media, con copertura e chiusure laterali e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino, orto o cortile, ma non a confine e purché circondato in aderenza almeno su due lati da siepe viva.

11. EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE: si intende l'edificio o il fabbricato destinato per non meno del 70 % della sua volumetria ad uso di abitazione.

12. FABBRICATO ACCESSORIO: si dicono accessori quelle costruzioni non abitabili che sono destinate al servizio diretto di un fabbricato residenziale, commerciale o produttivo.

13. FRONTE DI UN EDIFICIO: si definisce fronte il prospetto o la facciata di un edificio rispetto ad un elemento di riferimento, indipendentemente dalla sua forma.

14. MISURA DELLA DISTANZA: la distanza tra due elementi è equivalente al segmento orizzontale sotteso tra i loro punti più vicini. Le norme sulle distanze non valgono per i balconi aperti e per le gronde fino a m. 1,20 di sporgenza, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.

15. NUMERO DEI PIANI DI UN EDIFICIO: per numero dei piani si intende il massimo numero dei piani abitabili individuabili a qualsiasi livello nelle diverse sezioni verticali dell'edificio. Sono pertanto esclusi i seminterrati ed i sottotetti con altezza non abitabile ed i porticati aperti.

16. PORTICATI e PORTICO: sono gli elementi caratteristici dell'impianto storico e della tipologia rurale, avamposti ai fabbricati principali e composti da un' unica falda, con struttura in legno e di forma rettangolare, che viene sorretta in uno dei due lati lunghi per mezzo di una serie di colonne o pilastri e conclusi nella parte di testata con muratura a tutta altezza, ovvero libera.

17. SUPERFICIE COPERTA: è la proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutti i fabbricati principali ed accessori edificati fuori terra e delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i porticati, le tettoie, le verande ed i balconi chiusi.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) i balconi aperti, i cornicioni, le gronde e le scale aperte, se hanno una sporgenza non superiore a m. 1,20; (nel caso di aggetti superiori verrà calcolata la sola superficie di eccedenza)
- b) per le attività produttive: le pensiline d'ingresso aperte se non superano i 12,00 mq. di superficie;
- c) le autorimesse interrate per almeno $\frac{3}{4}$ della loro altezza lorda e comunque fuori terra non oltre m. 1,20,

¹ ogni elemento è da realizzarsi “una tantum” di pertinenza al fabbricato principale e per singolo lotto recintato ed esclude la possibilità dell'altro.

² è consentita la copertura con: il solo telo impermeabile con ganci ed elementi di fissaggio antivento, ovvero stuoie o cannicci, nonché rampicanti o pergolato vivi.

³ non negli orti o altre aree libere.

⁴ vedi precedente nota n° 1.

⁵ vedi precedente nota n° 2.

⁶ vedi precedente nota n° 1.

purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere circostanti;

- d) le piscine e le vasche all'aperto nelle zone residenziali; (fatte salve le distanze dai confini a norma del codice civile)
- e) i silos, le trincee, le concimaie e le serre accessorie in zona agricola; (escluso le serre di coltivazione speciale e fatte salve le distanze dai confini previste dalle norme di zona).
- f) i piani caricatori nelle zone produttive.
- g) le vasche costituenti impianti tecnologici di prevenzione incendi. (fatte salve le distanze dai confini a norma del codice civile)

18. SUPERFICIE DI VENDITA (S.d.v.) : vedi definizione al successivo Art. 5.06 – f.1).

19. SUPERFICIE FONDIARIA: espressa in mq. o in ha, è la superficie del lotto o dei lotti destinati alla edificazione, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, parcheggi, verde pubblico attrezzato. ecc.) e comprende pure le eventuali aree destinate a strade private ed al parcheggio di uso privato.

20. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O D'USO (S.l.p.): espressa in mq., rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, compresi entro il perimetro esterno dell'edificio e per la fruizione dei quali sia richiesta la licenza d'uso di abitabilità e/o di agibilità.

20.01. nel calcolo della S.l.p. non saranno conteggiati :

- a) i locali seminterrati ⁷ od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studio, sala da gioco, sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a m. 2,50 e con soffitto in solaio di latero-cemento, ovvero in legno ;
- b) i portici interamente liberi su tre lati, le gallerie aperte al pubblico transito, cavedi o chiostrine, nonché i locali accessori di pertinenza alle abitazioni e purché l'altezza media libera interna di tutti questi non sia superiore a m. 2,50;
- c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di m. 1,20;
- d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a m. 1,50.
- e) **per gli edifici produttivi, dalla superficie lorda di pavimento, sono altresì esclusi:**
 - gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche);
 - i serbatoi esterni;
 - gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i soppalchi realizzati all'interno delle strutture per esigenze produttive o di stoccaggio che non occupino più del 20% del locale nel quale sono realizzati.

20.02. Le parti o l'edificazione escluse dal calcolo della S.l.p. sono comunque sottoposte alla verifica delle distanze e del rapporto di copertura.

20.03. Non vengono computati i volumi tecnici necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti (idrico, termico, elevatorio, di ventilazione etc..) in armonia con quanto espresso e precisato nella Circolare del Ministero dei LL. PP. 31.01.1973 n° 2474;

20.04. Sono esclusi dal computo della S.l.p. le torri di scale e di ascensore totalmente esterne dal fabbricato servente e le centrali termiche la cui realizzazione è dovuta per specifiche normative di sicurezza.

20.05. Si escludono altresì dal computo della S.l.p. i garages seminterrati ⁸ o tutto fuori terra, che abbiano altezza utile inferiore o uguale a m. 2,50, purché la superficie utile di pavimento non sia superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale di cui costituiscono pertinenza.

21. SUPERFICIE LOTTO EDIFICABILE (S.l.e.) : espressa in mq., è la superficie fondiaria afferente la costruzione di una o più U.I. abitative sviluppate nelle diverse tipologie edilizie (vedi successivo PUNTO 23) ad esclusione della tipologia a corte.

⁷ di norma non sono ammessi piani utilizzati interrati, mentre per i piani seminterrati l'edificazione è subordinata alla relazione geologica per la verifica della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

⁸ fatta salva la verifica di compatibilità della falda come indicato alla precedente nota n° 7.

22. SUPERFICIE TERRITORIALE (S.t.) : espressa in mq. o in Ha., rappresenta la superficie totale di un ambito d'intervento e comprende quindi:

- la superficie fondiaria destinata alla formazione dei lotti edificabili e quindi al processo edificatorio;
- la superficie stradale esistente o di progetto e per le opere di urbanizzazione ed aree a servizi.

23. TIPOLOGIE EDILIZIE : per "**tipo edilizio residenziale**" si intende un fabbricato di civile abitazione con caratteristiche costanti nel disegno planivolumetrico. Il PdR definisce quattro tipi edilizi residenziali fondamentali e nella fattispecie così elencati:

* **tipo "A"**:

A.1) edificio in linea, costituito da diverse unità d'uso, realizzato a due piani abitabili fuori terra, ancorchè con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; la linea può essere retta, chiusa o a figura aperta; le diverse unità sono tra loro poste in adiacenza e con rispettivi accessi indipendenti, pur tuttavia possono avere accessi e/o corpi scala comuni; l'intera linea può svilupparsi con sfalsamenti delle facciate e delle conseguenti linee di gronda; l'insieme di più edifici in linea costituiscono un isolato. (H. max. in gronda m. 8,30 – numero max. delle unità d'uso in ogni edificio pari a sei – i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio)

A.2) edificio a cortina, costituito da diverse unità d'uso, realizzato a due piani abitabili fuori terra, ancorchè con sopralzato costituente vano sottotetto avente le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. n° 12/2005; l'edificio a cortina è altresì caratterizzato dall'andamento lineare e presenta una facciata continua, anche porticata, sul fronte strada; l'andamento lineare può avere sviluppo il linea ovvero a salti rientranti ed uscenti; le diverse unità d'uso sono tra loro poste in adiacenza e con rispettivi accessi indipendenti, pur tuttavia possono avere accessi e/o corpi scala comuni; l'insieme di più edifici a cortina costituiscono un isolato. (H. max. in gronda m. 8,30 - i garages ed i locali accessori devono essere ricavati internamente alla corte che si determina nel lato opposto al fronte strada, ovvero nel corpo del fabbricato principale, ma con espresso divieto di accesso diretto dalla strada)

* **tipo "B"**: 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 ed ancorchè con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; con un massimo di quattro moduli accorpati, anche non in linea e purché ogni unità abitativa abbia accesso indipendente; i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio - (H. max. in gronda m. 7,70)

* **tipo "C"**: villette isolate (singole o bifamiliari), sono edifici di uno o due piani abitabili fuori terra ed ancorchè con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; l'edificio risulta isolato su tutti i fronti all'interno di un unico lotto e composto da non più di due alloggi principali; i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio; (H. max. in gronda m.7,70)

* **tipo "D"**: 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 (ex aia) ad uso comune e/o privato, con due piani abitabili fuori terra e con possibilità di ulteriore piano di sottotetto abitabile avente le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. n° 12/2005, nonché caratterizzati dalla presenza di portico tradizionale della cascina lombarda e posto sul lato di sud.

nota: per la definizione di numero dei piani di un edificio vedi precedente PUNTO 15.

24. VARIAZIONI ESSENZIALI : vedi Art. 54 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

25. VOLUME DELL'EDIFICIO: è il prodotto della superficie compresa entro il profilo esterno dei muri perimetrali di un edificio per l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Nel caso in cui quest'ultimo solaio sia inclinato, si calcola l'altezza al punto medio.

26. VOLUME EDIFICABILE O EDILIZIO: è il volume complessivo che si può costruire alla verifica degli indici e comprende le parti fuori terra insistenti sul lotto calcolate come al punto precedente, nonché la parte interrata, se destinata a residenza, uffici, negozi ed attività produttive e determinato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa per le singole zone.

26.1. Nel calcolo del volume non saranno conteggiati :

a) i locali seminterrati⁹ od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studio, sala da gioco, sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché

⁹ di norma non sono ammessi piani utilizzati interrati, mentre per i piani seminterrati l'edificazione è subordinata alla relazione geologica per la verifica della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a m. 2,50 e con soffitto in solaio di latero-cemento, ovvero in legno ;

- b) i portici interamente liberi su tre lati, le gallerie aperte al pubblico transito, cavedi o chiostrine, nonché i locali accessori di pertinenza alle abitazioni e purché l'altezza media libera interna di tutti questi non sia superiore a m. 2,50;
- c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di m. 1,20;
- d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a m. 1,50.

26.2. Le parti o l'edificazione escluse dal calcolo dei volumi sono comunque sottoposte alla verifica delle distanze e del rapporto di copertura.

26.3. Non vengono computati i volumi tecnici necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti (idrico, termico, elevatorio, di ventilazione etc..) in armonia con quanto espresso e precisato nella Circolare del Ministero dei LL. PP. 31.01.1973 n° 2474;

26.4. Sono esclusi dal computo dei volumi le torri di scale e di ascensore totalmente esterne dal fabbricato servente e le centrali termiche la cui realizzazione è dovuta per specifiche normative di sicurezza.

26.5. Si escludono altresì dal computo del volume i garages seminterrati ¹⁰ o tutto fuori terra, che abbiano altezza utile inferiore o uguale a m. 2,50, purché la superficie utile di pavimento non sia superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale di cui costituiscono pertinenza.

4.02. Negli articoli successivi vengono indicati i parametri e gli indici edilizi assegnati ad ogni comparto in cui è stato suddiviso il tessuto urbano consolidato, sia a destinazione residenziale sia produttiva, nonché alle aree per l'esercizio dell'attività agricola, agli edifici insistenti nelle aree agricole e non più adibiti all'attività agricola, ancorché alle zone interne all'area del P.L.I.S. detto "*dei fontanili*" rimesse alla potestà comunale.

4.03. Alle aree di valore paesaggistico-ambientale esterne al perimetro del P.L.I.S. detto "*dei fontanili*" ed alle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica, non vengono assegnati parametri ed indici di utilizzo per trasformazioni a fini edificatori. Nei successivi articoli vengono indicati gli interventi di tipo naturalistico e/o di uso per l'attività agricola, ammessi per tali aree.

4.04. Ai fini della determinazione del "*contributo di costruzione*", (Art. 43 della L.R. n° 12/2005) si specifica che non sussiste alcuna relazione tra la verifica della **S.I.p.** e la determinazione della **S.u./S.c.**, in quanto la S.I.p. è considerata ai soli aspetti degli indici edilizio-urbanistici, mentre la S.u./S.c. è applicabile ai soli aspetti del D.M. 10.05.1977 n° 801 ed ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta sull'obbligo tributario; i due procedimenti non sono tra loro commensurabili.

Art. 5.00.

Destinazioni d'uso

5.01. Il PdR, ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. n° 12/2005 indica nei successivi articoli e per ogni ambito in cui è suddiviso il territorio comunale rimesso alla sua potestà, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

5.02. Al fine della prevalente applicazione dell'art. 51 "disciplina urbanistica" della Legge Regionale n° 12/2005, si definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili e quelle escluse negli ambiti individuati dal PdR.

5.03. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, purché la nuova destinazione non rientri tra quelle non ammesse per l'ambito dell'intervento. In

¹⁰ fatta salva la verifica di compatibilità della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la superficie delle aree a servizi, anche con monetizzazione.

5.04. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi può determinare quali sono i mutamenti della destinazione d'uso di aree o di edifici che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

5.05. In ottemperanza all'Art. 13 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, si riportano le definizioni delle destinazioni d'uso :

5.06. Definizione delle destinazioni d'uso :

a) Residenziale : comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza). Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) Attività agricola : comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.

c) Attività Produttiva : comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali ed artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, per il titolare o per il custode, può essere realizzata con un volume massimo di mc. 400,00 per ogni lotto.

d) Artigianato di servizio : comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1^a classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n° 1265/1934.

e) Attività terziarie : rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze. Le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

f) Attività commerciali : rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq. 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a servizi per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : ¹¹

Le previsioni di carattere commerciale e le relative superfici di vendita si distinguono nelle seguenti tipologie:

- a) **Esercizi di Vicinato [ESV]** – insediamenti con superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- b) **Medie Strutture di Vendita [MSV]** – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 150 e non superiore a mq. 1.500;
- c) **Grandi Strutture di Vendita [GSV]** – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500;
- d) **Centro Commerciale [CCC]** – insediamento costituito da medie e grandi strutture di vendita nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

¹¹ vedi specifica normativa nel successivo Art. 24, in merito alla “disciplina del commercio”

Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio si distinguono inoltre nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare / non alimentare / misto.

= definizione della superficie di vendita e criteri di misurazione

Le superfici di vendita si definiscono e si misurano così come di seguito :

- a) la superficie di vendita (S.d.v.) è tutta l'area destinata all'esercizio di attività di vendita, misurata al netto delle murature e dei pilastri e comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate all'attività;
- b) non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'eventuale superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce acquistata e che sia posta al di là della barriera casse, ove esistente;
- c) la superficie di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, chiaramente individuabile, separata e delimitata con fissa e riconoscibile soluzione di continuità rispetto a quella di eventuali altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile usufruire od accedere direttamente ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di uscita dal singolo esercizio;
- d) a chiarimento di quanto disposto dall'art. 40 del citato Regolamento Regionale n. 3/2000 che consente, limitatamente a taluni prodotti, l'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso sia di quella al dettaglio, si precisa che, in mancanza di una effettiva suddivisione tra le due attività, verrà assunta come superficie di vendita al dettaglio l'intera superficie del locale;
- e) nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento (Slp) se questa è inferiore a mq. 1.500 e nella misura di 1/4 della Slp se questa è superiore a mq. 1.500;

f.2) Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione : rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia ed, in particolare, in conformità alla L.R. 05.10.2004 n° 24 e s.m.i.. [vedi la norma specifica al successivo Art. 36.00.]

5.07. Nei documenti da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo, oppure per l'approvazione del Piano Esecutivo (ove previsto) per le trasformazioni edilizie, devono essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici in programma e deve essere dimostrata la loro compatibilità con le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso non ammesse per la zona oggetto dell'intervento. Nelle convenzioni dei piani attuativi e negli atti d'obbligo unilaterali, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi, deve essere previsto l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso in programma.

Art. 6.00.

Aree di pertinenza

6.01. L'area di pertinenza di un edificio esistente è quella su cui insiste l'edificio medesimo, corrispondente al mappale indicato nei fogli del Catasto, conservati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per gli edifici di nuova costruzione l'area di pertinenza è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione fondiaria (I.u.f.). Nel caso di piani attuativi l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione territoriale (I.u.t.).

6.02. Gli elaborati tecnici per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, siano esse per nuove costruzioni, per ampliamenti o per ristrutturazioni o risanamento conservati e manutentivo di edifici esistenti, devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura lineare del lotto, riportante la firma di un professionista abilitato e della proprietà dell'area.

6.03. L'area di pertinenza è considerata satura quando risultino costruiti edifici per un volume (V) oppure per una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) uguale al massimo consentito dal PdR per l'ambito di riferimento. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del PdR oppure realizzati nella sua attuazione potranno essere ulteriormente conteggiate, per nuove costruzioni o per ampliamenti, solo se non risultano sature secondo il sistema di calcolo di cui al successivo punto 6.04.

6.04. Nel caso in cui l'area di pertinenza di un edificio non fosse desumibile da documentazione con valore formale (*estratto catastale o planimetria asseverata da professionista e dalla proprietà*), viene assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione del terreno necessaria per edificare l'edificio medesimo in base all'applicazione dei parametri edilizi di utilizzo assegnati alla zona di riferimento.

6.05. E' consentito il trasferimento dei diritti edificatori (*volumetrici o di superficie realizzabile*) all'interno degli ambiti omogenei riconosciuti, e cioè negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva e delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola. Il trasferimento dei diritti edificatori viene regolato da atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente e deve essere presentato al Comune prima del perfezionamento del titolo abilitativo ad eseguire i lavori in programma.

Art. 7.00.

Parcheeggi pertinenziali

7.01. Negli interventi edilizi, ai fini residenziali, di nuove costruzioni o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento di edifici e cambi di destinazione funzionale, si devono prevedere spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli nella misura di mq. 1,00 ogni mc. 10 di volume residenziale previsto. Nel caso di ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso si considera il solo volume in ampliamento o in cambio di destinazione.

7.02. Negli interventi edilizi, non a carattere residenziale, in caso di nuove costruzioni e/o ricostruzioni di edifici esistenti è imposta la seguente dotazione di posteggi pertinenziali :

- a) uffici ed edifici commerciali: almeno il 50% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata a parcheggio;
- b) negozi e magazzini di vendita: almeno il 50% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata a parcheggio;
- c) laboratori artigianali, depositi commerciali e stabilimenti industriali: almeno il 10% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali insediamenti dovrà essere adibito a parcheggio;
- d) bar, ristoranti, alberghi e simili: almeno 5 mq. per ogni persona che può utilizzare contemporaneamente la struttura (*numero posti a sedere, posti letto, ecc.*) dovrà essere destinata a parcheggio.

7.03. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel caso di dimostrata impossibilità a reperire adeguate aree private e/o pubbliche, le superfici, di cui alle lettere **a)**, **b)**, **d)** destinate a parcheggio, sono ridotte a metà, ovvero, nel nucleo di antica formazione, possono essere ulteriormente ridotte al 25% previa "monetizzazione" al Comune della superficie corrispondente alla mancata realizzazione.

7.04. I parcheggi ad uso pubblico devono avere distinti al loro interno le corsie di accesso dai posti di sosta.

7.05. L'edificazione di posti auto per parcheggi e garages¹² è disciplinata dalla normativa nazionale di cui alla Legge n° 122/89 e successive modificazioni, nonché dalla prevalente intera normativa di cui alla L.R. n° 12/05 Titolo IV Capo II.

7.06. I posti auto, i parcheggi e le autorimesse private previsti dalla legge e dalle norme di attuazione del P.G.T. possono essere realizzati:

- a) *nei piani scantinati o seminterrati*¹³, o *piani terreni di edifici*;
- b) *nel piano porticato limitatamente alla definizione di "posto auto"*;
- c) *su area libera, nei cortili e in giardini con espresso divieto di sistemarvi box in lamiera.*

¹² autorimesse private.

¹³ fatta salva la verifica della falda e compatibilmente alle prescrizioni dettate dallo studio geologico.

7.07. Le superfici dei parcheggi di pertinenza, quindi, possono essere individuate sia entro terra che fuori terra e possono essere reperite anche esternamente al lotto su cui insiste il fabbricato di cui sono pertinenza, in questo caso il vincolo di pertinenza deve essere costituito con atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari.

7.08. Fatta salva la possibile applicazione del combinato disposto della L. n° 122/89 e della L.R. n° 12/05, nel nucleo di antica formazione (**N.A.F.**), anche al di fuori degli ambiti e degli interventi di Piano di Recupero, nel rispetto del Codice Civile e dei diritti di terzi e del Codice della Strada, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona¹⁴, è comunque consentita a titolo gratuito:

a) l'edificazione di autorimesse¹⁵ sull'area pertinenziale libera esterna al fabbricato principale di abitazione, limitatamente alla realizzazione proporzionale¹⁶ in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. del volume residenziale cui il garage è riferito;

b) l'edificazione¹⁷ di autorimessa, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona, non assoggettata alla verifica plani-volumetrica, a condizione che l'altezza media utile interna non sia superiore a m. 2,40 e la superficie lorda d'uso non sia superiore a mq. 18,00.

In ogni caso, con specifico atto di vincolo e di destinazione, assoggettato a registrazione e trascrizione, deve essere individuata l'Unità Immobiliare cui la singola autorimessa ne costituisce accessorio pertinenziale; l'atto di vincolo deve altresì contenere l'impegno al versamento dell'equivalente contributo commisurato al costo di costruzione (*ex art. 3 L. n° 10/77*) determinato alla data del caso di successivo accorpamento dell'asservita Unità Immobiliare con un'altra già dotata di autorimessa e comunque il contributo non potrà essere inferiore all'importo di € 516,50.

7.09. Le superfici dei parcheggi pertinenziali non sono cumulabili con le superfici dei parcheggi di uso pubblico per raggiungere la quota minima di cessione dello standard per parcheggio stabilito dal Piano dei Servizi.

Art. 8.00.

Definizioni degli interventi edilizi

8.01. La definizione degli interventi edilizi è regolata dall'Art. 27 (*Definizioni degli interventi edilizi*) della L.R. n° 12/2005 ed è a tutti gli effetti prevalente rispetto a quanto altro indicato.

8.02. Al solo fine della corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, la ristrutturazione dei fabbricati esistenti eseguita tramite demolizione e ricostruzione, anche sull'area di sedime del vecchio fabbricato, è considerata come nuova costruzione.

Art. 9.00.

Modalità di attuazione del Piano delle Regole

9.01. Il PdR si attua tramite:

- ❖ Titolo abilitativo diretto e cioè Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, secondo la casistica prevista dalla vigente legislazione regionale in materia;
- ❖ Permesso di Costruire Convenzionato;
- ❖ Piano Esecutivo, ovvero Piano di Recupero. [*vedi definizioni DdP - All. 03 – Norme Tecniche - art. 17*]

9.02. Il titolo abilitativo diretto (*Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività*) è utilizzabile per opere edilizie riguardanti la nuova costruzione di singole unità immobiliari e/o bifamigliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di singole unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici con più unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, a

¹⁴ in muratura intonacata, tetto a due o più falde in pendenza, manto in coppi, serramenti in legno,

¹⁵ deve intendersi consentita una autorimessa ogni unità immobiliare di abitazione di cui ne è priva.

¹⁶ assoggettata alla verifica plani-volumetrica .

¹⁷ a Piano Seminterrato o tutto Piano Terra, sull'area pertinenziale del fabbricato principale.

condizione che la ristrutturazione e/o l'ampliamento non preveda cambi di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente, valutata per ogni destinazione d'uso presente nell'immobile.

9.03. Il Permesso di Costruire Convenzionato è richiesto per interventi edilizi di nuova costruzione con più di due unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali ed in tutte le ristrutturazioni ed ampliamenti che prevedano un cambio di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente ed in qualsiasi operazione edilizia che preveda un maggior peso insediativo rispetto alla situazione preesistente e che comporti un aumento ovvero una variazione nel fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'atto unilaterale d'obbligo stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere, monetizzare e/o realizzare a favore del Comune.

9.04. Il Piano Esecutivo è richiesto per gli interventi nelle aree e per gli immobili indicati con la simbologia **P.E.** nell'allegato "**PdR – Individuazione degli ambiti e delle aree assoggettate a specifica disciplina**". La volumetria realizzabile all'interno di ciascun Piano Esecutivo si ottiene applicando alla superficie fondiaria, delle aree di pertinenza dello stesso, l'indice volumetrico assegnato al comparto in cui queste ricadono, oppure è pari alla volumetria esistente solo nel caso quest'ultima sia superiore a quella ottenuta con il calcolo secondo il metodo precedente.

9.05. I Piani Esecutivi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o di promuovere direttamente, in assenza dell'azione del privato, piani attuativi anche per ambiti territoriali non espressamente previsti dall'allegato "**PdR – Individuazione degli ambiti e delle aree assoggettate a specifica disciplina**", ogni qualvolta la situazione igienico – statica e la conformazione morfologica dell'immobile, o degli immobili, lo richieda.

9.06. L'attivazione del Piano Esecutivo prevede sempre la cessione al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero pertinente monetizzazione. L'atto di convenzione, ovvero unilaterale d'obbligo, stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere, monetizzare e/o realizzare a favore del Comune.

9.07. I Piani Esecutivi o i Permessi di Costruire Convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. La suddivisione in più stralci del piano esecutivo è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- *la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte del piano e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno;*
- *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 fosse ripartito.*

Art. 10.00.

Salvaguardia dell'ambiente

10.01. Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da intraprendere in attuazione al PdR si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di protezione dell'ambiente in riferimento all'emissione di odori, rumori, fumi e polveri, di attingimento ed uso dell'acqua ed alla raccolta e smaltimento, con eventuale trattamento, delle acque reflue e di prima pioggia – con riferimento ai regolamenti regionali n 2, 3 e 4 del 24 marzo 2006 – come trovano applicazione, se del caso, le disposizioni vigenti in materia di valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.).

10.02. Per tutti gli interventi edilizi e/o urbanistici previsti su aree precedentemente utilizzate per attività produttive (*del settore primario e secondario*) o di deposito con presenza di materiali e/o sostanze dichiarate pericolose, il proponente l'intervento deve presentare, con la documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, un'indagine sulla qualità del suolo e del sottosuolo condotta prelevando campioni del terreno, a varie profondità, da esaminare chimicamente al fine di accertare la compatibilità della qualità del suolo con la nuova destinazione funzionale, con riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs. n° 152 del 2006. L'indagine deve essere sottoposta al parere dell'A.R.P.A. – Dipartimento di Cremona.

Art. 11.00.

Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano

11.01. Il PdR si propone la salvaguardia del paesaggio del tessuto urbano consolidato definendo le caratteristiche tipologiche da rispettare negli interventi edilizi sia per le nuove costruzioni, là dove consentite, sia per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e modifiche degli edifici esistenti, per ogni ambito in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato. La normativa di riferimento viene riportata nel successivo **"Titolo II – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano"**.

11.02. Il PdR inoltre si propone la riqualificazione del paesaggio urbano attraverso l'istituto dell'incentivazione (*vedi successivo Art. 15*) che si estrinseca con la concessione di *"bonus urbanistici"*, ossia maggiori diritti edificatori da riconoscere agli interventi ricompresi in Piani Attuativi comunque denominati (*P.R., P.L., P.E., PdZ, ecc.*) o dei Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione urbana e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo.

11.03. La presentazione della richiesta di Piano Attuativo (*ovvero PdiC convenzionato/D.I.A. convenzionata*) deve essere preceduta dalla domanda di "inizio della procedura", nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i *bonus urbanistici* e per quali tipologie di *bonus* e relativi massimali. A tale scopo alla documentazione di inizio della procedura dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale – paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione paesistica interna e nell'intorno dell'area in attuazione e delle opere di riqualificazione urbana delle aree pubbliche esterne all'area dell'intervento che si intendono effettuare. 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 ai *"bonus urbanistici"*, che l'entità degli stessi, 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 o l'Atto Unilaterale d'Obbligo, in caso di Permesso di Costruire /D.I.A. Convenzionato/a, regoleranno anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione sia come entità della garanzia fidejussoria.

11.04. Nel successivo Art. 15 – Incentivazione vengono indicate le categorie dei *"bonus urbanistici"* ammessi all'istituto dell'incentivazione ed i massimali di *bonus* che possono essere concessi per ogni tipologia di qualità ambientale e riqualificazione paesistica prevista ed ammessa ai *"bonus urbanistici"*.

Art. 12.00.

Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio rurale

(in attuazione dei criteri e procedure di cui alla D.G.R.L. n° 8/2121 del 15.03.2006)

12.01. Il PdR si propone la salvaguardia del paesaggio rurale individuandone gli elementi costitutivi nella teoria dei campi coltivati con i loro vari colori, nel fitto intrecciarsi delle rogge e dei fossati irrigui con la loro residua vegetazione ripariale, nelle vallecole incise delle maggiori rogge con la loro ricca e varia vegetazione, nello svilupparsi delle strade poderali (*vicinali e consorziali*) e nelle emergenze del costruito che su tutto dominano.

12.02. Il PdR si propone anche la riqualificazione del paesaggio rurale individuando il patrimonio rurale storico, indicando le modalità di intervento ammesse e compatibili con lo sviluppo sostenibile. (*vedi anche P.T.C.P. - Allegato 6 – ricognizione del patrimonio edilizio agricolo*)

12.03. La normativa di riferimento al fine della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio rurale viene ricondotta alle prevalenti prescrizioni del **P.T.C.P.**

Art. 13.00.

Qualità del progetto edilizio.

13.01. Il PdR favorisce e sostiene la *qualità del progetto edilizio* che solleciti gli operatori del settore a costruire edifici con un alto standard di benessere abitativo, in grado di garantire coefficienti superiori a quelli stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di:

- *abbattimento dei rumori in ingresso, in uscita ed all'interno dell'edificio;*
- *utilizzo delle fonti energetiche alternative;*
- *contenimento dei consumi energetici.*

13.02. Il PdR si propone il miglioramento della qualità del progetto attraverso l'istituto dell'incentivazione, che si concretizza nella riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in programma a fronte della documentata qualità del progetto.

13.03. La qualità del progetto deve essere richiesta e documentata, al momento della presentazione del titolo abilitativo ad eseguire le opere in programma, con relazioni tecniche specialistiche a firma di tecnici abilitati, campionatura dei materiali e relative certificazioni tecniche e viene infine certificata al momento della richiesta del permesso di agibilità con asseverazione da parte di tecnici abilitati, controfirmata dalla proprietà o dal richiedente del titolo abilitativo.

13.04. Nel successivo "Art. 15 – Incentivazione" vengono indicate le categorie delle *qualità del progetto* ammesse all'istituto dell'incentivazione ed i massimali di riduzione degli oneri di urbanizzazione che possono essere concessi per ogni tipologia di qualità del progetto prevista ed ammessa alla riduzione.

Art. 14.00.

Perequazione

14.01. Il PdR non utilizza l'istituto della "perequazione", per quanto di sua competenza. Il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato dal precedente **Art. 6.00. – Aree di pertinenza**, in specie al punto **6.05.**

Art. 15.00.

Incentivazione

15.01. L'istituto dell'incentivazione, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto*, ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale *“bonus urbanistico”*, ossia maggiori diritti edificatori da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) e nei Permessi di Costruire (ovvero D.I.A.) convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area limitrofa al Piano Attuativo.
- quale *“bonus economico”*, ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione anche per interventi in esecuzione diretta del P.G.T., per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico superiori al 20% rispetto a quanto già stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta del Permesso di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

15.02. La tipologia dei bonus urbanistici e l'entità dell'incentivo viene riportato nella seguente tabella :

tipologia del bonus	incentivo
per maggiore qualità ambientale interna all'area dell'intervento	max 2,00%
per riqualificazione paesistica interna e nell'intorno dell'area di intervento	max 5,00%
per riqualificazione urbana delle aree pubbliche esterne all'area dell'intervento	max 8,00%

L'istituto dell'incentivazione viene regolato dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o l'atto unilaterale d'obbligo, in caso di Permesso di Costruire/D.I.A. Convenzionato/a.

15.03. Il bonus economico viene riconosciuto al momento del pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione con i massimali di riduzione riportati nella seguente tabella:

categoria di qualità	riduzione
per maggiore inerzia acustica del manufatto edilizio in programma	max 3,00%
per utilizzo di fonti energetiche alternative nel manufatto edilizio in programma	max 5,00%
per maggiore inerzia termica del manufatto edilizio in programma	max 7,00%

L'importo della somma in riduzione viene accantonato su un deposito bancario allo scopo attivato, con restituzione all'intestatario del titolo abilitativo, a suo avente causa, solo dopo l'esito positivo delle verifiche e contemporaneamente al Permesso di Agibilità.

Art. 16.00.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano delle Regole

16.01. Le norme e le indicazioni contenute nello **Studio Geologico** del territorio comunale sono interamente recepite nel PdR; tali indicazioni e la pertinente normativa costituiscono azioni prevalenti.

Art. 17.00.

Individuazione del reticolo idrico minore e relativa normativa

17.01. Il PdR assume e recepisce l'**Individuazione del reticolo idrico minore (R.I.M.)** del territorio comunale considerandolo tuttavia ai soli fini urbanistici e quindi ne esclude le indicazioni contenute negli elaborati grafici e normativi indicati dallo stesso, rimandandone l'applicazione ad uno specifico successivo atto amministrativo.

17.02. Le distanze minime fissate per l'edificazione, a fascia inedificabile di protezione dei corsi d'acqua riconosciuti, non può essere inferiore a m. 10,00 riducibile a m. 4,00 nel centro edificato; in particolare per quanto riguarda la fascia di rispetto, se l'estensione è diversamente indicata negli elaborati tecnici del PdR, e maggiore di m. 10, la distanza, così indicata negli elaborati, prevale in quanto superiore come dimensione.

Art. 18.00.

Commissione per il paesaggio

18.01. E' facoltà della P.A. procedere alla costituzione della **Commissione per il Paesaggio**, istituita ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n° 12/2005, nonché regolamentata con apposito e successivo atto interno.

Art. 19.00.

Beni ed Immobili assoggettati a tutela

19.01. Sono assoggettati a tutela i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico, artistico e monumentale identificati con adeguata simbologia a scala comunale.

19.02. Nelle tavole del P.G.T. sono indicati, con specifico riferimento, gli immobili sottoposti a vincolo e per ogni immobile viene riportata la tipologia del vincolo; per tali immobili sono consentite solamente le opere preventivamente autorizzate dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti.

19.03. Nelle tavole del P.G.T. sono indicati, con specifico riferimento e sottoposti a vincolo, gli edifici e/o le aree a valore ambientale-architettonico ricompresi nel nucleo di antica formazione o ad esso esterni e per ogni immobile viene riportata la tipologia del vincolo di P.G.T.; per tali immobili sono consentite unicamente le opere indicate nel successivo **Art. 39 – I nuclei di antica formazione (N.A.F.)**, di cui alle presenti norme, secondo il grado di valore ambientale e/o architettonico degli stessi.

Art. 20.00.

Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

(in attuazione dei criteri e procedure di cui alla D.G.R.L. n° 8/2121 del 15.03.2006)

20.01. Il PdR fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi sia in riferimento al paesaggio urbano che al paesaggio rurale.

20.02. Le norme del PdR contengono prescrizioni con effetto diretto sulla progettazione dei manufatti edilizi e la sistemazione dei terreni agricoli che tengono conto del contesto in cui si opera determinando, per gli interventi ammessi, una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici dell'intorno.

Art. 21.00.

Valutazione paesaggistica dei progetti

(in attuazione dei criteri e procedure di cui alla D.G.R.L. n° 8/2121 del 15.03.2006)

21.01. Per tutto il territorio comunale e per quanto di competenza anche per la parte interna al perimetro del P.L.I.S. detto "dei fontanili", i progetti riferiti ai Piani Attuativi, comunque denominati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici (*nel caso di P.R.*) sono soggetti all'esame e valutazione paesaggistica per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno. Sono escluse dall'esame paesaggistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.

21.02. Sono altresì soggetti all'esame e valutazione paesaggistica i progetti, assentiti con singolo Permesso di Costruire/D.I.A., che riguardino interventi di ristrutturazione edilizia sottoposta a demolizione e ricostruzione e per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno.

21.03. Al fine dell'esame e della valutazione paesaggistica, si applicano i criteri definiti dalla Deliberazione G. R. 15.03.2006 n° 8/2121¹⁸, nella fattispecie specifica di cui all'intero **Capitolo 6**, ancorchè nel rispetto delle norme e dei criteri di intervento specificati nelle presenti Norme Tecniche, in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio.

¹⁸ BURL 31.03.2006 – 3° S.S. al n° 13.

21.04. La documentazione e gli elaborati di riferimento a corredo della procedura di valutazione paesaggistica è costituita dagli elaborati di cui all'Allegato "A" della citata D.G.R. n° 8/2121.

TITOLO II° – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano

Capitolo 1° – Generalità

Art. 22.00.

Edificabilità ed uso del suolo

22.01. La destinazione d'uso di un'area prevista nelle tavole del PdR non conferisce al proprietario dell'immobile il titolo per richiederne la trasformazione a fini edificatori, ove difettino i presupposti di cui al punto 2 dell'Art. 36 (*Presupposti per il rilascio del permesso di costruire*), della Legge Regionale n° 12/2005.

22.02. Affinché un'area possa essere utilizzata a fini edificatori devono sussistere le seguenti condizioni:

- *esistenza delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area medesima;*
- *previsione del Comune dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria per l'area medesima nel triennio successivo;*
- *impegno formale e con garanzia, sottoscritto dall'interessato alla trasformazione dell'area a fini edificatori, all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma.*

22.03. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno formale e con garanzia alla realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma delle seguenti opere e/o autorizzazioni, ai sensi della vigente legislazione regionale in materia:

- *viabilità d'accesso al luogo;*
- *autorizzazione approvvigionamento idrico;*
- *autorizzazione allo stoccaggio e spandimento dei liquami zootecnici;*
- *autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue domestiche e assimilate;*
- *allacciamento alla rete di energia elettrica.*

22.04. Per gli immobili, edifici e loro aree di pertinenza, esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e dei suoi atti costitutivi, che risultano in contrasto con le previsioni del PdR, possono essere autorizzati con titolo abilitativo diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico-statici. Qualsiasi altra categoria di intervento edilizio deve essere subordinata all'esecuzione di un Piano Attuativo e di Permesso di Costruire convenzionato al fine di adeguare l'immobile esistente alle previsioni ed alla normativa del PdR.

Art. 23.00.

Dimensione minima degli alloggi

23.01. In ogni intervento edilizio avente destinazione d'uso residenziale, anche solo parziale, sia esso di nuova costruzione o di recupero del patrimonio esistente (*anche con cambio di destinazione funzionale*), tramite ristrutturazione, ampliamento e/o risanamento conservativo, si dovrà prevedere che la quota dell'80% del numero complessivo degli alloggi in programma abbia una superficie utile residenziale non inferiore a mq. 60,00. Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a mq. 60,00.

23.02. La superficie utile residenziale (S.u.) verrà conteggiata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.

23.03. La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma viene effettuata arrotondando per eccesso il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi in programma per la quota dell'80%.

23.04. La presente norma trova applicazione anche per gli interventi eseguiti con titolo abilitativo diretto in attuazione a Piani Esecutivi, comunque denominati.

23.05. La presente norma non trova applicazione nei seguenti casi:

- *interventi di edilizia pubblica e/o convenzionata solo se finalizzata a scopi sociali e/o di interesse collettivo;*
- *ristrutturazione, anche con cambio di destinazione funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e dei suoi atti costitutivi, che prevedano un intervento a fini residenziali non superiore a tre alloggi.*

Art. 24.00.

Norme per le attività commerciali

[- vedi anche precedente Art. 5.00. -]

24.01. Le categorie merceologiche si distinguono in:

- *alimentari, sono quelle comprendenti le attività destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita dei generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti non alimentari, compresi nei settori dei generi destinati alla pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;*
- *extra/non alimentari, sono quelle comprendenti le attività destinate prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti alimentari.*

24.02. Le attività commerciali si distinguono in:

- commercio al dettaglio;
- commercio all'ingrosso.

In uno stesso esercizio destinato al commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo per quei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale.

24.03. Le tipologie della distribuzione commerciale sono classificate come segue: (*vedi precedente Art. 5.00.*)

- **esercizio di vicinato:** un esercizio avente una superficie di vendita fino a mq. 150;
- **media struttura di vendita:** un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1.500;
- **grande struttura di vendita:** un esercizio avente una superficie di vendita superiore a mq. 1.500;
- **centro commerciale:** una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 – n. 3;

24.04. Per l'intero territorio comunale non sono ammesse medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq. 900 e non sono comunque ammesse grandi strutture di vendita e centri commerciali, comunque denominati.

24.05. Si considerano destinazioni d'uso commerciale le attività che utilizzino spazi, edificati o all'aperto, in grado di consentire l'accesso al pubblico per la vendita di merci, caratterizzate dalla presenza del personale addetto alla vendita, da spazi di deposito e/o conservazione delle merci poste in vendita, nonché dagli spazi accessori e strumentali alla vendita (*locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi e servizi igienici, ecc.*) funzionalmente e strutturalmente collegati con l'area di vendita. Gli eventuali locali che non

prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale e sono individuati come locali a destinazione terziario – direzionale.

24.06. L'ammissibilità della destinazione commerciale all'interno delle aree individuate dal PdR viene normata come segue:

1. *negli ambiti del nucleo di antica formazione sono ammesse solo strutture commerciali classificate come esercizi di vicinato;*
2. *negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono ammesse strutture commerciali classificate come esercizi di vicinato;*
3. *negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva sono ammesse strutture commerciali classificate come medie strutture di vendita.*

In ciascun ambito possono essere realizzate strutture di superficie uguale o inferiore a quelle sopra indicate.

24.07. Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi all'interno del tessuto urbano consolidato, sia come nuova costruzione (*ove ammessa nei lotti liberi*) o ristrutturazione dell'esistente, deve sempre essere valutata la compatibilità dell'intervento in programma con la viabilità esistente nella zona oggetto dell'intervento, tanto in ingresso che in uscita, in modo tale che il prevedibile flusso di traffico non rappresenti un intralcio al traffico sopportato dalla viabilità ordinaria. A questo proposito, per strutture classificate come esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, dovranno essere previste apposite opere di raccordo con la viabilità ordinaria ed insistenti sulle aree di pertinenza della struttura in programma. In particolare per le medie strutture di vendita la soluzione proposta per la viabilità, di accesso ed uscita dall'area di pertinenza, dovrà affrontare il duplice aspetto rappresentato dai clienti della struttura e dai fornitori delle merci, per il carico e lo scarico delle stesse.

24.08. La dotazione di area per i parcheggi pertinenziali per le attività commerciali ammesse dal PdR è definita nel precedente **Art. 7.00. – Parcheggi pertinenziali** delle presenti norme e nella fattispecie :

- *esercizi di vicinato il 50% della Superficie di vendita;*
- *medie strutture di vendita il 50% della Superficie di vendita.*

24.09. La dotazione delle aree a "standard urbanistico" per le attività commerciali ammesse dal PdR è così definita:

- *esercizi di vicinato: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*
- *media struttura di vendita: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*
- *locali per la somministrazione di alimenti e/o bevande: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*

Fanno eccezione i casi in cui sarà possibile la monetizzazione delle aree per standard urbanistico, in funzione della zona di intervento e della dimensione dell'intervento medesimo.

24.10. Per l'apertura di esercizi commerciali realizzati con opere edilizie vale quanto previsto dagli articoli 25 e 26 del Regolamento Regionale n 3/2000 e successive modifiche ed integrazioni, secondo i quali la conclusione del procedimento di natura urbanistico / edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n°114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del Responsabile del competente servizio.

24.11. Quando nei Piani Attuativi, comunque denominati e attivati in esecuzione al PdR, si prevede un'attività commerciale di dimensione superiore all'unità di vicinato, l'approvazione del piano non potrà essere precedente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata agli aspetti di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura

commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati dall'art. 22, comma 4, del D.Lgs. n° 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, decorrono dalla data di stipula della convenzione urbanistica che regola l'esecuzione del piano attuativo. L'inizio dell'attività commerciale può avvenire solo dopo ottenuta l'agibilità dell'edificio comprendente lo spazio commerciale realizzato in attuazione del Piano Attuativo.

24.12. Nel caso in cui le opere edilizie finalizzate all'apertura di uno spazio commerciale siano assentite tramite Denuncia di Inizio Attività, questa deve essere presentata al protocollo del Comune contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura (*nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia*), allegando copia della domanda o della comunicazione. I lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Art. 25.00.

Piani Attuativi vigenti

25.01. I Piani Attuativi in itinere, adottati e/o vigenti e non esauriti alla data di adozione del PdR, compresi all'interno del tessuto urbano consolidato e confermati dal Documento di Piano mantengono la validità per tutto il loro periodo fissato dalle convenzioni, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai piani medesimi.

25.02. 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.

Art. 26.00.

Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

26.01. La casistica degli edifici la cui destinazione d'uso risulta in contrasto con le norme stabilite dal PdR è regolata dal precedente **Art. 22.00. – Edificabilità ed uso del suolo** ed in particolare dal **punto 22.04.**

Art. 27.00.

Recupero dei sottotetti a fini abitativi

27.01. In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, ivi compreso l'ambito dei nuclei di antica formazione, è consentito il "recupero dei sottotetti" a fini abitativi, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di cui agli artt. 63 e 64 della Legge Regionale n° 12/2005.

27.03. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato a **prevalente destinazione produttiva** si applica il disposto dell'art. 65 (*Ambiti di esclusione*) della Legge Regionale n° 12/2005.

Art. 28.00.

Recinzioni delle aree edificabili

28.01. L'esecuzione di nuove recinzioni o la modifica di recinzioni esistenti è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera in programma.

28.02. Le opere di recinzione, compreso le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini ed in confine con l'area pubblica, nel rispetto del Codice Civile e delle norme contenute nel presente articolo.

28.03. L'altezza delle recinzioni fra i lotti contigui privati si misura dal terreno naturale esistente più elevato.

28.04. Le recinzioni fra lotti contigui privati possono raggiungere l'altezza massima di m. 2,00.

28.05. L'altezza delle recinzioni su spazi pubblici si misura dal piano strada o di marciapiede qualora esista e l'eventuale muretto di basamento non deve superare l'altezza di m. 0,60.

28.06. All'interno dei nuclei di antica formazione in cui sono presenti recinzioni cieche sul fronte strada, sono ammesse tali recinzioni cieche con altezza max. a m. 2,50 ed in sintonia con la tipologia esistente; pertanto gli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo devono contenere adeguata documentazione fotografica e grafica quotata che identifichi la tipologia ricorrente di riferimento.

28.07. Le recinzioni all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, saranno costituite da muretto di altezza max. a cm. 50/60 e ringhiera di altezza max. a cm. 150/140, per un totale massimo di altezza a cm. 200, verso gli spazi pubblici e/o privati.

28.08. All'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva le recinzioni saranno costituite da muretto intonacato, ovvero in getto di c.a. a vista, con altezza massima a cm. 60 e sovrastante ringhiera di altezza max. a cm. 180, con un totale massimo di altezza a cm 240 verso gli spazi pubblici, mentre tra gli spazi privati l'altezza max. realizzabile potrà essere ammessa sino a cm. 300.

28.09. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed ambiti agricoli e solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, le recinzioni saranno costituite da muretto di altezza H max = cm 60 e ringhiera di altezza H max = cm 240, ovvero in muratura cieca intonacata al civile, per un totale massimo di altezza H = cm 300 e dovranno essere integrate da adeguata piantumazione a siepe arborata.

28.10. Le recinzioni, negli ambiti agricoli e nelle zone destinate all'agricoltura, verso gli spazi privati e/o pubblici, sono ammesse esclusivamente mediante rete metallica con altezza max. di m. 1,50, ancorchè unitamente a siepe arborata in aderenza alla recinzione stessa.

28.11. Per le parti del tessuto urbano consolidato assoggettate a Pianificazione Attuativa, comunque denominata, si dovrà prevedere l'uniformità materica anche per le recinzioni verso lo spazio pubblico e la loro coerenza con i caratteri tipologici del paesaggio urbano dell'intorno, pertanto alla documentazione del Piano Attuativo dovrà essere allegato anche il progetto delle recinzioni.

Art. 29.00.

Costruzioni a confine

29.01. Negli ambiti del territorio comunale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, sono ammesse costruzioni sul confine nei seguenti casi:

1. *preesistenza di parete non finestrata sul confine, con costruzione per le stesse dimensioni in lunghezza ed in altezza;*
2. *presentazione di progetto unitario, firmato dalle parti, che preveda la contemporanea costruzione sul confine comune;*
3. *quando ciò sia richiesto da specifico Piano Attuativo o per le case bi-pluri-famigliari;*
4. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti per l'impegno reciproco a costruire in aderenza, con elaborato grafico, sottoscritto dai contraenti, raffigurante gli ingombri degli edifici oggetto di convenzione;*
5. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti che autorizzi la costruzione sul confine comune, subordinata comunque al rispetto della distanza tra gli edifici prevista dalle norme per ogni singolo ambito, con elaborato grafico come al punto precedente;*
6. *quando si tratti di costruzioni accessorie alla residenza (autorimessa, ripostiglio, lavanderia, ecc.) ovvero pertinenze al produttivo (tettoie, ripostiglio e locale deposito, ecc.) purchè con altezza misurata sulla linea di condine all'estradosso del manto di copertura, non superiore*

a m. 2,60 e con falde tradizionali in pendenza ed escludendone coperture piane; tali costruzioni accessorie, in ogni caso, devono tuttavia essere accorpate od unite armonicamente all'edificio principale cui sono asservite.

29.02. Gli edifici esistenti, negli ambiti del territorio comunale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e non assoggettati a vincolo di restauro o vincolo di facciata, realizzati in adiacenza ad edifici di differenti altezze, possono adeguare la loro altezza in modo prioritario agli edifici confinanti più alti, se sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia e verificata l'ammissibilità dell'indice di zona, ovvero l'applicazione della normativa per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12.

29.03. E' comunque consentito superare l'altezza di edifici confinanti, per gli interventi appartenenti a Piani di Recupero¹⁹, ivi compreso il recupero dei sottotetti, nel limite di sopraelevazione pari ad 1/3 dell'altezza media libera interna dell'ultimo piano cui è riferito il soprizzo e verificata l'ammissibilità volumetrica, anche in deroga all'applicazione degli artt. 63 e 64 della L.R. n° 12/05.

29.04. Non è consentita la nuova edificazione a confine con aree destinate a percorsi ciclo pedonali pubblici, anche se si tratta di fabbricati accessori e pertinenziali.

29.05. In caso di costruzioni accessorie consentite da realizzare a confine dei lotti, qualora i terreni tra loro confinanti siano a quote diverse, l'altezza è riferita alla quota strada ivi riportata.

29.06. Sarà comunque l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi, attraverso i propri organismi, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia di fatto (*presenza e/o assenza di cortine continue nel contesto dell'intorno*) e quindi sulla possibilità o meno della nuova edificazione a confine.

29.07. E' consentita l'edificazione sul confine di zona (*limite di ambito*) quando la proprietà permane con un minimo di m. 5,00 oltre il limite stesso.

Art. 30.00. **Zone di rispetto**

30.01. Le zone di rispetto indicate in cartografia si distinguono in:

1. *zona di rispetto stradale, variabile da m 10,00 a m 30,00, secondo le indicazioni di cartografia;*
2. *zona di rispetto del civico cimitero, variabile da m. 50,00 a m. 200,00, secondo le indicazioni di cartografia;*
3. *zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto, per m. 10 e con le specifiche di cui al successivo punto 30.03;*
4. *zona di rispetto alle linee di elettrodotto, in m. 25 per parte dall'asse della linea stessa.*

30.02. Nelle zone di rispetto stradale, del cimitero, del pozzo di civico acquedotto e delle linee di elettrodotto é vietata la realizzazione di edifici e manufatti edilizi anche a carattere provvisorio. Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria esistente.

30.03. Nella zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto si applicano le norme di cui agli artt. 4 e 5 – Zona di tutela assoluta – dell'art. 6 – Zona di rispetto – e dell'art. 7 – Zona di protezione – del D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236. E comunque come indicato e prescritto nello studio geologico del territorio comunale, che è parte integrante del PdR.

30.04. Quando una zona di rispetto si sovrappone ad un'area edificabile la sua superficie può essere conteggiata ai fini del calcolo della volumetria o delle superfici edificabili sulle aree limitrofe.

¹⁹ anche assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 10 c. 2 della L.R. n° 12/2005.

Art. 31.00.

Fascia di rispetto dell'acquedotto per lo spandimento dei liquami zootecnici

31.01. Per il rispetto del civico acquedotto viene individuata anche una zona a cerchio, con raggio di m. **50,00**, per la protezione della falda acquifera. All'interno di tale zona è vietato lo spandimento dei liquami zootecnici.

Art. 32.00.

Corsi d'acqua superficiali e Tutela degli alberi e del paesaggio

32.01. Per i corsi d'acqua superficiali, al fine della loro salvaguardia, si applicano le disposizioni indicate nel precedente Art. 17.

32.02. Sono salve le prescrizioni contenute nella normativa di coordinamento del P.L.I.S. in merito alla salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali e ricadenti all'interno del perimetro del Parco stesso.

32.03. E' vietata l'estirpazione delle piantate di ripe anche a ceppaia, salvo lo scalvo delle ceppaie stesse. In caso di morte o di incendio di piante d'alto fusto (*pioppeti e ceppaie comprese*), è obbligatoria la ripiantumazione con le stesse essenze, o, eccezionalmente, con altre essenze autoctone.

32.04. E' d'obbligo il mantenimento e la ricostruzione di viali alberati, filari d'alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde naturale.

32.05. La presente norma trova applicazione anche negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Art. 33.00.

Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.)

33.01. E' individuato con apposita perimetrazione la parte di territorio riservata alla creazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale detto "*dei fontanili*".

Il Parco viene promosso al fine di tutelare, recuperare e valorizzare le caratteristiche paesistiche, storiche, ambientali, naturalistiche e agricole degli ambiti in esso ricompresi. Particolare attenzione viene prestata alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo – pedologiche e agronomiche dei vari ambiti.

33.02. Prescrizioni generali per l'intero territorio del Parco

Allo scopo di perseguire tali fini, nelle aree del Parco non è consentito:

- Chiudere, sopprimere, interrompere o deviare le strade campestri e i sentieri se non per esigenze del tutto eccezionali, adeguatamente documentate, e previa autorizzazione Comunale; è obbligatorio mantenere in efficienza tutti i percorsi attinenti la viabilità primaria e secondaria.
- Alterare la rete irrigua nei suoi elementi principali; è sempre vietata la sostituzione di rogge e canali irrigui o di colo esistenti con canaline di cemento, tanto fuori terra quanto interrate, così come è esclusa la loro impermeabilizzazione se non per comprovate e inevitabili necessità; nel qual caso si dovranno utilizzare materiali compatibili con l'ambiente e il paesaggio locali, nonché limitare l'opera di impermeabilizzazione ai soli segmenti bisognosi di intervento e alla sezione minima indispensabile; è altresì vietata la tombinatura di rogge e canali salvo comprovata pericolosità e fatte salve le norme vigenti in materia di carattere nazionale o regionale.

- Distruggere, alterare o ridurre le zone umide, i bodri, i fontanili, le paludi, le lanche, gli stagni, i laghetti, le fasce marginali dei fiumi, le spiagge e i boschi inondata lungo le rive.
- Introdurre volontariamente specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi, fatta salva la possibilità di introdurre specie diverse per la coltivazione specializzata;
- Introdurre volontariamente specie animali estranee agli ecosistemi esistenti, fatta salva l'attività di allevamento. Nel territorio del Parco la conservazione, la gestione e il controllo della fauna selvatica sono disciplinati dalle vigenti leggi statali e regionali in materia, nonché dalle previsioni del Piano Faunistico Venatorio provinciale. La tutela della cosiddetta "fauna minore" è disciplinata dalla Lr 27.07.1977 n.33 e successive modificazioni; la tutela e l'incremento della fauna ittica e l'attività piscatoria sono disciplinate dalla Lr 30.07.2001 n.12.
- Danneggiare, uccidere, catturare o disturbare animali, impossessarsi delle loro spoglie, danneggiare, raccogliere i nidi, le covate o le ovodeposizioni, fatto salvo l'esercizio dell'attività venatoria o piscatoria, quando consentito, ed eccettuate le azioni finalizzate a scopo di studio consentite dalle leggi vigenti e autorizzate dalle autorità competenti. Il Presidente della Provincia o il Sindaco, secondo le rispettive competenze, possono disporre o autorizzare abbattimenti o catture di animali, per giustificati motivi, comunque contemplati dalle vigenti norme di settore. Ai fini della miglior tutela della fauna all'interno del Parco, in attuazione degli obiettivi di salvaguardia del patrimonio naturale locale, il Comune o l'Ente gestore favorirà formulazione di proposte, rivolte agli enti competenti, affinché l'ambito del parco o, quantomeno, una sua parte, possa coincidere con una "zona di ripopolamento e cattura" ovvero con un "oasi di protezione" previste e programmate dal P.F. provinciale, ai sensi della L.r. n° 26/1992.
- Realizzare nuovi allevamenti o ampliare gli esistenti se prevedono un carico di p.v. complessivo (*esistente e ampliamento*) superiori ai seguenti limiti:
 - a) allevamenti suinicoli, oltre 3000 qli p.v.;
 - b) allevamenti ovini e caprini, oltre 1000 qli p.v.;
 - c) allevamenti di bovini a carne bianca, oltre 500 qli p.v.;
 - d) allevamenti avicoli, cunicoli e animali da pelliccia, oltre 200 qli p.v.;
 - e) canili, oltre 200 capi.
- L'introduzione volontaria di specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi, fatta salva la possibilità di introdurre specie diverse per la coltivazione specializzata;
- Abbattere le alberature esistenti, con l'eccezione dell'arboricoltura da legno a rapido accrescimento (*pioppeti e altre specie arboree*), nonché gli impianti di latifoglie pregiate a finalità produttiva, nonché gli interventi idonei al 'buon governo dei boschi' (*diradamenti, ceduzione, ecc*). La destinazione culturale delle aree ricomprese nel Parco deve tendere alla massima varietà tipologica e strutturale, incentivando, in particolare ed ove possibile, il mantenimento del prato stabile e del medicaio nei terreni meglio vocati a tali colture. Nella zona delle colture agro-silvicole, è sempre ammesso l'impianto di pioppeti – con obbligo di reimpianto su superfici equivalenti entro i due anni successivi dal taglio di sgombero – e di altre colture arboree a rapido accrescimento nella percentuale massima del 50% della superficie totale di tale zona delle colture agro – silvicole.
- L'apertura di nuove cave; non è ammessa l'attività di cava, fatto salvo quanto previsto dal P.P.C. redatto ai sensi della Lr 14/1998. Nello stesso ambito territoriale, non è consentita la realizzazione di nuovi laghetti destinati alla pesca sportiva o all'allevamento ittico, nonché l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti. E' vietato, altresì, alterare, scavare o livellare le scarpate morfologiche, i terrazzi, i declivi e i dossi o, comunque, attuare interventi che modifichino sostanzialmente la morfologia del terreno. Sono fatti salvi gli interventi eseguiti dal Comune o dall'Ente gestore o dallo stesso autorizzati, finalizzati al ripristino o al recupero di aree degradate ai soli fini naturalistici.
- L'attivazione di discariche nonché l'abbandono di rifiuti di ogni genere o la formazione di loro ammassi o depositi, anche in forma controllata, fatta salva la collocazione temporanea e organizzata di rifiuti urbani da conferire al competente servizio di raccolta. Nella stessa area è vietato l'ammasso o il deposito di materiali di qualsiasi tipo se non nelle pertinenze degli insediamenti o dei cantieri in cui tali materiali vengono utilizzati e in forma temporanea, fatta eccezione per l'ammasso di materiali quali stallatico, terricciati, foraggi, stocchi, paglia, legname

ed altri prodotti aziendali connessi con la normale pratica agricola. E' invece ammesso l'utilizzo di materiali inerti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale, nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi vigenti in materia.

- Allestire impianti fissi e percorsi per le attività sportive da esercitare con mezzi motorizzati;
- Accendere fuochi;
- E' vietata la collocazione di cartelli o di altri manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica viaria e turistica o quella inerente il Parco e la sua fruizione, attuata dal Comune o dall'Ente gestore o da questo autorizzata
- E' vietato il campeggio, se non in aree opportunamente attrezzate ed esclusivamente da parte di gruppi organizzati e legalmente riconosciuti e, comunque, per periodi non superiori ai tre giorni, salva diversa autorizzazione del Sindaco territorialmente competente per motivate ragioni.

All' interno del perimetro del PLIS le recinzioni sono consentite esclusivamente per le aree di pertinenza delle abitazioni e delle strutture aziendali, nonché per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di vivai, di colture pregiate o di particolare valore, nei quali casi sono da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo.

Non possono comunque essere realizzate recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls. e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva la realizzazione di muretti a secco.

33.03. Edificato rurale e residenziale

Compatibilmente a quanto previsto dalla DGR 1 ottobre 2001, n.7/6296, le destinazioni urbanistiche compatibili con il Parco, e gli interventi ammissibili in esso, sono quelle corrispondenti alle zone omogenee "E" ed "F" del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, individuate dagli strumenti urbanistici vigenti nei singoli Comuni interessati al PLIS.

Nel territorio del Parco, non sono consentiti nuovi insediamenti di tipo residenziale, industriale e commerciale.

33.04. Opere pubbliche

La realizzazione di opere pubbliche è ammessa purchè sia realizzata con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto, nel rispetto degli equilibri naturali e nel miglior inserimento nel contesto paesaggistico.

33.05. Norme finali e transitorie

- 1) La vigilanza nel territorio del Parco è esercitata dal Sindaco tramite gli agenti di polizia urbana e rurale locale. Collaborano col Sindaco, senza vincoli di subordinazione, nell'ambito delle proprie competenze, gli organi di polizia giudiziaria e amministrativa dello Stato, della Regione e della Provincia, nonché le Guardie ecologiche volontarie secondo le modalità previste dalla LR 29.12.1980 n.105.
- 2) L'Amministrazione Comunale, in collaborazione con le Amministrazioni interessate al P.L.I.S. e l'Amministrazione Provinciale di Cremona, procederà alla definizione e caratterizzazione dei diversi territori che compongono il Parco, nonché all'individuazione dei programmi di intervento finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - salvaguardia e valorizzazione dell'attività produttiva a prevalente carattere agricolo;
 - miglioramento del rapporto tra sistema urbano e campagna;
 - definizione di forme e modalità di fruizione dell'ambiente e del paesaggio, mediante l'individuazione di diversi ambiti per accogliere, in diversa misura, progetti e programmi di fruizione culturale, ricreativa, sociale e sportiva, per il tempo libero e l'attività agrituristica;
 - salvaguardia e recupero ambientale e paesaggistico delle presenze naturali (rogge, fontanili e canali);
 - creazione di un sistema di percorsi ciclabili e pedonali per rendere raggiungibili e percorribili i territori interessati dal parco.

Tali obiettivi potranno essere raggiunti con la predisposizione di Piani di Fruizione e/o Piani Attuativi che definiscano i contenuti specifici degli interventi, connessi all'utilizzazione del

patrimonio paesaggistico ed ambientale, nel rispetto e valorizzazione degli elementi connotativi del paesaggio rurale.

Art. 34.00.

Strutture complementari di arredo

34.01. In tutto il territorio comunale, la realizzazione²⁰ di strutture di arredo quali gazebo o chioschi, casette in legno per il ricovero di attrezzature da giardino, pergolati come arredo da giardino, è soggetta alla obbligatoria comunicazione, da parte della proprietà all'ufficio Tecnico Comunale, accompagnata da documentazione grafica, materica, tipologica e planimetrica (*debitamente quotata*), nonché fotografica, che rappresenti dettagliatamente il sito per quanto riguarda i fabbricati, finestre e vedute esistenti di terzi confinanti. In modo insindacabile, l'U.T.C. potrà, entro il termine di **gg. 30** dal ricevimento della comunicazione del privato, emettere una determinazione di diniego, ovvero di autorizzazione che fisserà le modalità, le prescrizioni o gli obblighi da osservare e la determinazione dell'eventuale garanzia da versare per il rispetto delle clausole contenute nell'autorizzazione medesima. In assenza di tale atto comunale emesso, si applica il principio del "silenzio assenso".

34.02. I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

1. massima superficie coperta ammissibile, anche oltre il limite di zona:
 - a) per strutture a carattere commerciale, produttivo, terziario ed agricolo : mq. 50,00.=
 - b) per strutture a carattere privato : mq. 25,00.=
2. altezza massima all'imposta in gronda m. 2,30 ed altezza media massima di m. 2,65.=
3. distanza dai confini m. 5,00.=
4. distanze da costruzioni: art. 873 del C.C.

34.03. La norma del presente Art. 34.00., vale per tutto il territorio comunale, con l'eccezione degli immobili ricadenti o ricompresi in zone di notevole interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, vincolati²¹ ai sensi delle Leggi n. 1089 del 1939, n. 431 del 1985 e della legge regionale n. 86 del 1983. Per tali immobili si dovrà preventivamente acquisire il parere dell'Ente che ha istituito il vincolo, salve le funzioni delegate all'Ente locale in attuazione della ex legge regionale 9 giugno 1997, n° 18.

34.04. La presente norma **non** trova applicazione nei casi ammissibili, contenuti ed elencati nel dispositivo di cui al precedente **Art. 4.00. – definizione dei parametri e degli indici edilizi** e più precisamente al punto 10 – EDIFICAZIONE.

Art. 35.00.

Centri di telefonia fissa -

Stazioni radio base per la telefonia mobile

A) – centri di telefonia in sede fissa :

35.01. I centri per la telefonia fissa possono essere localizzati solo ed esclusivamente negli ambiti del tessuto extraurbano a destinazione produttiva (*nel rispetto degli indici e della normativa*), con l'esclusione di ogni altro ambito o nucleo urbano. I centri di telefonia fissa sono considerati attività di servizio e come tali devono rispondere alla pertinente normativa; devono altresì essere osservate le disposizioni di cui alla Del.ne G.R.L. n° VIII/8778 del 22.12.2008.

35.02. L'apertura dei centri di telefonia fissa deve avvenire nel rispetto della normativa nazionale e/o regionale vigente riconducibile alla disciplina del Codice della Comunicazione (D.Lgs. n. 259/2003). Ogni centro deve essere in regola con i requisiti igienico – sanitari e nel rispetto della sicurezza urbana. Per ogni centro deve essere dimostrata la dotazione di

²⁰ con espresso divieto di box o costruzioni similari per ricovero di autovetture.

²¹ oggi leggesi D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

parcheggi pertinenziali in funzione della dimensione dello spazio utilizzato per l'attività e comunque la superficie a parcheggio non potrà essere inferiore a **mq. 100**.

B) – stazioni radio base per la telefonia mobile :

35.03. Le stazioni radio base per la telefonia mobile, in ottemperanza al “Piano di Rete Comunale per la Telefonia Mobile” di cui il Comune dovrà dotarsi, possono essere localizzate esclusivamente nell'area della piazzola ecologica, ovvero ad essa in fregio, individuata, con apposito simbolo grafico, come area a servizi di interesse collettivo nel Piano dei Servizi.

L'installazione di tali impianti (*per le telecomunicazioni e la radiotelevisione*) è consentita ai sensi della L.R. 11.05.2001 n° 11 e del relativo Regolamento Regionale 19.11.2001 n. 6, fermo restando le seguenti indicazioni:

= gli impianti e le apparecchiature devono rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati nella legislazione nazionale e regionale vigente;

= la superficie del lotto destinato alle attrezzature ed agli impianti deve già essere ovvero deve essere ceduto alla proprietà pubblica comunale e deve avere un'area minima di mq. 500 interamente recintata e perimetrata da filari alberati e da siepi sempreverdi, nonché resa accessibile per viabilità e servizi;

= la realizzazione dell'impianto e le relative opere edilizie devono essere autorizzate ai fini edilizio - urbanistici, nonché in merito alle procedure di cui agli art. 6 e 7 della L.R. n° 11/2001 e del relativo Regolamento Regionale ed in conformità agli schemi in esso contenuti ed è da ritenersi di pubblica utilità.

Art. 36.00.

Normativa specifica per gli impianti di distribuzione dei carburanti ed impianti gpl e metano per autotrazione²²

36.01. Le aree di servizio con distribuzione di carburante, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, possono essere ubicate:

- a) *nella fascia di rispetto e di protezione viaria, con l'esclusione dei tratti ricompresi nel centro abitato, purché in tratto rettilineo non inferiore a m. 150 ed alla distanza non minore di m. 50 dagli incroci o dalle curve ed in considerazione allo stato dei luoghi;*
- b) *negli ambiti agricoli e/o nelle aree destinate all'agricoltura, nel rispetto delle normative di sicurezza e prevenzione incendi, con accesso diretto dalla sede stradale principale e con superficie minima del lotto di mq. 1.300²³ e max. di mq. 2.500, purché il lotto stesso sia circondato da fascia, inutilizzata dall'impianto e destinata a giardino con piantumazione, non inferiore a m. 10 su ogni lato confinante escluso il lato strada;*

36.02. I chioschi di pertinenza all'impianto, gli impianti di lavaggio degli automezzi, gli eventuali locali di vendita, il bar o punto di ristoro, i pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande, i locali di manutenzione autoveicoli, il fabbricato a diretto servizio del gestore e del personale addetto ed ogni altro fabbricato per servizi accessori all'utente, devono distare non meno di m. 25,00 dalla strada, non possono avere accesso separato dall'area di servizio e devono far parte funzionalmente della stessa.

36.03. Ai fini della corresponsione degli oneri e del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire²⁴ tutti i relativi fabbricati e manufatti sono considerati di tipo commerciale, ivi compreso l'eventuale appartamento del gestore.

36.04. Indici edificatori:

- a) rapporto di copertura (R.c.) ammissibile è pari al 25% dell'area di pertinenza;
- b) la superficie lorda d'uso ammissibile per l'edificazione dei fabbricati considerati al precedente punto 36.02 è pari a complessivi mq. 250 con il limite di due piani fuori terra;
- c) la superficie lorda d'uso ammissibile²⁵ per un appartamento di abitazione, a diretto ed esclusivo servizio dell'attività, è pari a mq. 95 con il limite di due piani fuori terra e purché sussista il vincolo di asservimento all'attività regolarmente trascritto nei RR.II..

²² materia disciplinata dal D.Lgs. 11.02.1998 n° 32 così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 08.09.1999 n° 346, nonché disciplinata dalla L. 28.12.1999 n° 496 ovvero dal Regolamento Regionale 21.07.2000 n° 2 e dal Comunicato regionale del 21.marzo.2003 n° 36, *nonché dalla L.R. 05.10.2004 n. 24.*

²³ la superficie può essere successivamente ampliata sino al limite max. consentito.

²⁴ ovvero D.I.A.

²⁵ aggiuntiva al limite del punto precedente

d) distanza dai confini di ogni elemento da realizzare non meno di m. 10,00 (escluso lato strada)

Sono esclusi dal calcolo del rapporto di copertura e della superficie lorda d'uso le pensiline o tettoie a copertura delle colonnine di distribuzione, nonché i volumi tecnici degli impianti; sono assoggettati a verifica del R.c. i tunnels e/o le strutture per l'auto-lavaggio.

Art. 37.00

Ammissibilità di deroghe

37.01. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 40 della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12.

37.02. Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, da parte dell'Ente gestore del servizio ovvero dall'utente fruitore, in riferimento alla L.R. 16.08.1982 n. 52, viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

a) il volume e la superficie coperta delle cabine non vengono computati ai fini della verifica piani - volumetrica;

b) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle N.T.A. per le singole zone; tuttavia l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m. 6,50²⁶, le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;

c) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale purché sia garantita la sicurezza e la visibilità nel tratto di strada interessato e nel rispetto del codice della strada;

d) le caratteristiche tecnologiche delle cabine devono essere tali da mitigare l'impatto ambientale mediante la realizzazione delle stesse in muratura tinteggiata²⁷ ed inoltre, nelle Zone "A" – "B" – "C", mediante la ricerca di una possibile perimetrazione dell'area interessata con rete metallica e filari arbustivi di siepe viva e comunque con manto di copertura in coppi.

37.03. I chioschi²⁸ e le edicole in zona urbana, con tipologia tradizionale storica, sono consentiti, in deroga alle disposizioni sulle distanze dal confine stradale, solo su aree pubbliche sulle quali l'Amministrazione Comunale ha costituito diritto di superficie oneroso in favore degli interessati, con durata non superiore ad anni 20 e rinnovabile dietro corrispettivo. In questo caso i chioschi e le edicole non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 9,00 ed eventuali pertinenti tettoie a mq. 1,50 ed una altezza superiore a m. 3,50.

37.04. Le edicole votive e le santelle, realizzate e/o da realizzare su suolo pubblico ovvero su suolo privato, sono consentite in deroga alle presenti N.T.A., fatto salvo il rispetto del codice civile e dei diritti di terzi; in caso di nuova edificazione non potranno tuttavia avere una superficie coperta superiore a mq. 3,50 ed una altezza superiore a m. 3,00.

²⁶ in caso di altezza superiore si procede alla deroga con provvedimento ex art. 5 della citata L.R. 16.8.82 n. 52

²⁷ previo campionatura autorizzata dall'ufficio Tecnico Comunale

²⁸ escluso ogni riferimento ai distributori dei carburanti

Capitolo 2° – Disciplina delle aree

Art. 38.00.

Il Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

38.01. Il PdR individua il tessuto urbano consolidato dei nuclei edificati suddividendolo in “comparti omogenei”, progressivamente numerati, per caratteristiche di morfologia, densità edilizia e destinazioni d’uso prevalenti e come segue :

a) perimetro urbano,

1. Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**) di cui al successivo **Art. 39.00.**;
2. Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C. – 1, 2, 3**) a prevalente destinazione residenziale;

b) perimetro extra urbano,

1. Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C. – 4, 5**) a prevalente destinazione residenziale;
2. Tessuto Urbano Consolidato (**T.U.C. – 6**) a prevalente destinazione produttiva.

38.02. Per ognuno dei comparti omogenei, in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, vengono individuate le tipologie attuative ed insediative con i relativi indici.

38.03. Per i Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) viene individuato il “valore” degli edifici, suddividendo quest’ultimi in :

- + edificio di notevole interesse storico ed architettonico, con vincolo di legge;
- + edificio di interesse architettonico ed ambito di interesse ambientale;
- + edificio privo di interesse architettonico ed ambientale, in quanto di recente edificazione;
- + superfetazioni.

I diversi gradi di valenza architettonica ed ambientale degli edifici condizionano gli interventi edilizi ammessi sugli stessi come specificato nei successivi articoli delle presenti norme.

I parametri e gli indici edilizi di riferimento per le operazioni edilizie ammesse nei nuclei di antica formazione sono indicati all’**Art. 39.00. – I nuclei di antica formazione**, delle presenti norme.

38.04. Per il Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) viene individuata, per ogni comparto omogeneo, la densità edilizia esistente e viene attribuita una densità edilizia (*volumetrica nei comparti a prevalente destinazione residenziale e di superficie copribile nei comparti a prevalente destinazione produttiva*) da utilizzare per gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione, dove consentita, sia per la ristrutturazione e/o l’ampliamento degli edifici esistenti.

I parametri e gli indici edilizi di riferimento per le operazioni edilizie ammesse nel tessuto urbano consolidato sono indicati ai seguenti **Art. 40.00.** ed **Art. 41.00.** delle presenti norme tecniche.

Art. 39.00.
I Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)
- definizioni e prescrizioni -

39.01. Il PdR, nella parte cartografica individua il perimetro dei nuclei di antica formazione in funzione al loro grado di interesse storico-ambientale consolidato.

39.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno dei nuclei di antica formazione sono:

- ◆ *la conservazione delle emergenze di valore storico-architettonico;*
- ◆ *la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;*
- ◆ *il mantenimento e la riqualificazione delle aree non edificate;*
- ◆ *il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

Per questo gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione sono individuati come “**zona di recupero**” ai sensi dell’art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

39.03. Le destinazioni d’uso **non** ammesse sono:

- ◆ *l’attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall’esercizio dell’attività agricola;*
- ◆ *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- ◆ *le attività commerciali superiori all’esercizio di vicinato;*
- ◆ *gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.*

39.04. Le destinazioni d’uso ammesse sono:

- ✚ *la residenza;*
- ✚ *il commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;*
- ✚ *l’artigianato di servizio alla residenza;*
- ✚ *l’attività terziaria.*

La modifica delle destinazioni d’uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell’immobile ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della conservazione degli edifici;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – Parcheggi pertinenziali, delle presenti norme.*

39.05. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche dei nuclei di antica formazione, gli edifici esistenti al loro interno sono stati distinti in:

1. Edifici di notevole interesse storico ed architettonico

Sono così classificati gli edifici che presentano una evidente unità stilistica, di valore storico ed architettonico e risultano soggetti a vincolo Ministeriale. Gli interventi edilizi in questi edifici devono tendere al ripristino dei valori originali, da eseguire con le cautele del restauro scientifico e devono essere preventivamente autorizzati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente.

2. Edifici di interesse architettonico ed ambiti di interesse ambientale

Sono così classificati gli edifici e le aree che presentano elementi autonomi da valorizzare. Trattandosi di edifici con elementi da valorizzare, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro, da eseguire con particolare cautela e nel rispetto della valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, sia interni sia esterni. Tali edifici non sono soggetti a vincolo Ministeriale, tuttavia gli interventi edilizi devono essere preceduti da specifica autorizzazione comunale, previa dettagliata relazione architettonica a firma di tecnico abilitato. Gli ambiti di interesse ambientale sono indicati con specifico simbolo grafico “**v.p.**” e caratterizzano parchi e giardini da mantenere nel loro insieme a totale vincolo di inedificabilità. Sono altresì posti, con specifico simbolo grafico, i relativi vincoli di facciata e di mantenimento dei caratteri morfologici della facciata.

3. Edifici privi di interesse architettonico ed ambientale.

Sono così classificati gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, con perdita quasi totale delle caratteristiche architettoniche ed ambientali originali. Tali edifici risultando privi di valore architettonico ed ambientale possono essere sottoposti ad ogni tipo d’intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante, senza aumento della superficie coperta.

4. Superfetazioni

Sono così classificati i corpi accessori aggiunti ai fabbricati principali, in genere con caratteristiche costruttive in contrasto con il tessuto urbano circostante e spesso oggetto di condono edilizio. Tali elementi edilizi risultando privi di valore architettonico ed ambientale possono essere sottoposti ad ogni tipo di intervento, compresa la demolizione e

ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante, senza aumento della superficie coperta.

39.06. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici dei nuclei di antica formazione deve essere richiesto secondo la casistica di cui al precedente **Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole**, in funzione del tipo di intervento in programma e con riferimento al precedente punto 39.05 in funzione del grado di interesse storico, architettonico ed ambientale che è stato riconosciuto all'immobile medesimo.

39.07. Le aree non edificate di pertinenza e le aree libere contermini agli edifici di notevole interesse storico, architettonico ed ambientale, non possono in alcun modo essere oggetto di interventi edificatori, in quanto il rapporto tra i pieni ed i vuoti è uno dei caratteri morfologici distintivi di questi ambiti.

39.08. Ai sensi dell'Art. 11 del D.Lgs. n° 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del succitato D.Lgs. e non possono essere modificati senza l'autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, da richiedere per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente.

39.09. Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dei nuclei di antica formazione, caratterizzato dalle dimensioni delle aperture e dal loro assetto compositivo, i fronti degli edifici, specie su spazi pubblici o visibili da questi, non devono essere modificati e/o comunque devono essere riproposti. In caso di opere edilizie, anche con cambio di destinazione d'uso, allo scopo di raggiungere i limiti di aero-illuminazione dei locali, con l'applicazione delle deroghe previste dall'A.S.L. per i nuclei di antica formazione, può essere valutata l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle parti cieche.

39.10. I sistemi di copertura, unitamente ai materiali utilizzati per realizzarla, sono un fondamentale elemento della percezione dell'edificato dei nuclei di antica formazione, al fine della loro conservazione e salvaguardia sono vietate le aperture a tasca con terrazzi e l'inserimento di finestre a tetto, in quanto devono essere salvaguardati gli affacci su strada ed altri ambiti pubblici. Sulle falde verso i cortili sono realizzabili gli abbaini, di tipologia storica, in numero limitato di uno ogni 70 mq. di falda.

39.11. Gli intonaci di antica formazione e le finiture in malta di calce devono essere conservati, al bisogno potranno essere consolidati con iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici. Le eventuali integrazioni delle parti di intonaco mancanti vanno eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Per l'esecuzione dell'intonaco, sulle pareti che ne sono prive, si devono sempre utilizzare malte di calce aerea, con adeguata dose di malta di calce debolmente idraulica, senza l'aggiunta di cemento e resine. L'intonaco realizzato andrà sempre tinteggiato con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali, nei colori della gamma dei gialli e delle terre naturali ed in conformità al Piano del Colore se vigente.

39.12. I solai interni originari, con la loro quota d'imposta, sono un dato materico caratteristico dei nuclei di antica formazione, si deve tendere al loro consolidamento prevedendo sostituzioni parziali, con l'utilizzo di materiale omogeneo, ed affiancamento alle parti strutturali ammalorate di travi in ferro e/o legno.

39.13. Nel recupero a nuovo uso dei porticati esistenti deve essere sempre garantita la lettura prospettica di questo importante elemento morfologico del manufatto, mediante tamponamenti che prevedano una sporgenza pari almeno alla metà del pilastro esistente. Andrà attentamente studiata la teoria dei vuoti e dei pieni nella composizione complessiva dei nuovi fronti, presentando anche soluzioni alternative al giudizio della Commissione per il Paesaggio.

39.14. Di norma i serramenti saranno in legno e vetro, con ante per oscuro cieche o a persiana, con verniciatura all'acqua, nei colori grigio cenere, noce, beige, verde oliva o verde salvia. Sono ammesse anche finestre in profilati estrusi in lega di alluminio purché realizzati con sagome non a spigoli vivi bensì tondeggianti verosimilmente alla tipologia dei serramenti in legno tradizionali e con verniciatura RAL ad effetto legno. Sono ammesse altresì finestre in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti.

39.15. Nella sistemazione degli edifici esistenti e nell'introduzione dei nuovi elementi ammessi, quali luci, abbaini a tetto, comignoli, etc., e particolarmente nelle ricostruzioni per sostituzione di fabbricati, ove ammessa, ci si deve rifare alle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato.

39.16. I parametri e gli indici edilizi di riferimento nell'ambito del nucleo di antica formazione, per le operazioni edilizie di ricostruzione e/o sostituzione, ove ammesse, sono i seguenti:

➤ a) - **indicazioni e criteri**

39.16.1 Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico di antica formazione e finalizzato alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

39.16.2 Appartengono a questa zona i nuclei, le aree e gli edifici di interesse architettonico, storico, artistico o ambientale. Per tali nuclei, aree ed edifici, identificati con specifico simbolo grafico nella tavola delle prescrizioni sovraordinate del PdR, valgono i vincoli di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089 ed alla Legge 29.06.1939 n. 1497 così come contenute nel D. Lgs. 22.gennaio.2004 n° 42²⁹. In particolare sono interessati alla tutela, alla valorizzazione, al rispetto monumentale ed ambientale i seguenti fabbricati:

1 - *edifici del culto*

2 - *edifici di proprietà comunale e/o privata sottoposti a vincolo di tutela*

3 - *altri edifici ed aree*, identificati in base a quanto disposto dall'art. 136 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42, come segue :

Gli interventi ammessi per tali edifici sono : restauro e risanamento conservativo previo Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici³⁰, nonché Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in conformità agli artt. 80 ed 82 della L.R. n° 12/2005.

Non è consentita alcuna alterazione delle superfici e dei volumi esistenti, salvo le demolizioni delle superfetazioni recenti prive di valore storico ed artistico.

Gli spazi liberi restano vincolati a verde privato e non è ammessa in essi pavimentazione impermeabile, tranne i selciati o gli acciottolati o finiture a verde e ghiaietti.

In tale zona sono ammesse le utilizzazioni documentate già in atto alla data di adozione del P.G.T., purché compatibili con interventi di restauro e risanamento conservativo e congruenti con il carattere degli edifici. E' vietata ogni altra destinazione d'uso.

39.16.3 Nell'ambito di cui al titolo, con esclusione dei nuclei, delle aree o degli edifici di cui al precedente comma 39.16.2, sono ammessi : edifici destinati ad abitazione ed ai servizi interessanti l'insediamento residenziale quali uffici, banche, negozi, studi commerciali e professionali, alberghi e pensioni, bar e pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio alla residenza non in contrasto con il R.L.I. vigente, nonché attività commerciali così come definite dalle presenti N.T.. E' inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.

39.16.4 Nell'ambito di cui al titolo sono escluse : le industrie, le attività artigianali produttive, i magazzini, discoteche e disco-bar e tutte quelle altre attività che possono risultare in contrasto con i caratteri residenziali della zona e non ritenute ammesse nel comma precedente.

²⁹ e successive mm. ed ii., codice dei beni culturali e del paesaggio, ancorché in applicazione del Titolo V – Beni Paesaggistici – Capo I – esercizio delle funzioni regionali, di cui all' art 74 e ss. della L.R. 11.03.2005 n° 12.

³⁰ se del caso ricorrente a vincolo

- 39.16.5 Nell'ambito di cui al titolo sono consentiti gli interventi edilizi così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, nonché in conformità alla disciplina urbanistica dettata dall'art. 27 della L.R. 11.03.2005 n° 12 .
- 39.16.6 Ogni progetto dovrà presentare adeguata documentazione tecnica e tecnologica nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo; ogni intervento sottoposto a Piano di Recupero ovvero a Permesso di Costruire Convenzionato/D.I.A. Convenzionata, deve rispettare le indicazioni materiche di cui al successivo Art. 39.16.23.
- 39.16.7 Nell'ambito di cui al titolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione sono da assoggettare alle norme di cui al presente articolo, ancorchè mediante preventiva elaborazione del Piano di Recupero.
- 39.16.8 Sono concesse per le eventuali attività agricole esistenti, ricadenti nella zona al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda, né l'aumento del numero dei capi; l'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari A.S.L. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA ed ancorchè è fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione.
- 39.16.9 E' ammessa la "ricostruzione" delle unità fatiscenti, purché con la riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona, previo procedimento del Permesso di Costruire Convenzionato, rispettando la verifica degli indici e da assoggettare alle indicazioni e prescrizioni di cui ai successivi paragrafi "39.16.17" – "39.16.23" – "39.16.27";
- 39.16.10 E' altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, purché sottoposto alla verifica degli indici di zona e contenuto nell'incremento edificatorio non superiore al 10% del volume dell'edificio principale di cui è parte e purché con procedura edilizia assoggettata a procedimento di Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. Convenzionata.
- 39.16.11 Solo lo strumento urbanistico attuativo di Piano di Recupero può prevedere, anche attraverso specifiche N.T.A., modalità di riassetto planivolumetrico - urbanistico, ma comunque non superiore agli indici di densità fondiaria e di copertura presenti nel comparto interessato, ovvero previsti nel successivo comma 39.16.27 e previo verifica degli standards urbanistici da realizzare o monetizzare, nonché l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio.
- 39.16.12 Nell'ambito di cui al titolo, anche nell'ambito dei comparti per i quali è predefinito il "Piano di Recupero", ogni intervento di straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riferito a singola unità immobiliare o parti di essa, purché contenuto nella verifica dei volumi esistenti, è consentito mediante Permesso di Costruire ovvero D.I.A..
- 39.16.13 Nell'ambito di cui al titolo, anche nell'ambito dei comparti per i quali è predefinito il "Piano di Recupero", ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante due o più unità immobiliari, purché nella verifica dei volumi esistenti e/o di nuova costruzione per ampliamento nei limiti indicati al precedente comma 39.16.10, è assimilato alla pianificazione attuativa e pertanto è assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
- 39.16.14 Tuttavia nell'intera Zona di Recupero, il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, per propria iniziativa di pubblica utilità, ovvero anche su richiesta di uno o più proprietari privati, può individuare singoli immobili, complessi edilizi, isolati od aree più vaste e creare una unità di azionamento da assoggettare a Piano di Recupero pubblico o privato.
- 39.16.15 Ogni intervento edilizio riferito agli edifici o gruppi di edifici ritenuti non in coerenza architettonica ed ambientale con il contesto urbano del "centro storico di antica formazione", la cui edificazione dimostrata risale nell'arco degli anni successivi al 1960 compreso, è consentito mediante singolo Permesso di Costruire ovvero D.I.A. e nel rispetto delle caratteristiche edilizie di cui al successivo comma 39.16.20.
- 39.16.16 Al momento dell'adozione del presente P.G.T. nei comparti in cui sono vigenti Piani di Recupero approvati od in corso di attuazione, ovvero convenzionati, rimangono valide le norme

in essi contenute sino alla loro decadenza convenzionata.

➤ **b) - modalità di attuazione per singolo intervento :**

39.16.17 – a) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12 (CAPO III°), nonché ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380;

39.16.17 – b) Permesso di Costruire

ai sensi e per gli effetti degli artt. da 11 a 15 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, ovvero ai sensi art. 22 c. 7 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, ancorchè ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 12/2005 (CAPO II°);

39.16.17 – c) Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. Convenzionata

ai sensi e per gli effetti art. 10 c. 2, art. 42 c. 4 ed art. 46 c. 1, della L.R. n° 12/2005.

39.16.18 = L'obiettivo di ogni intervento deve quindi essere:

- la conservazione della tipologia e dell'organizzazione tradizionale della zona;
- il miglioramento del livello igienico-edilizio (dotazione di servizi igienici, di elementi di collegamento orizzontali e verticali).

39.16.19 = In particolare, per ogni intervento sono consentiti:

- a) la dotazione per ogni alloggio di servizi igienici interni;
- b) la modifica del sistema distributivo interno;
- c) il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) senza sostanziali alterazioni di quota rispetto alla quota precedente;
- d) l'apertura di finestre per consentire l'aerazione di cucine e/o servizi igienici;
- e) la trasformazione a residenza delle parti di edificio unifamiliare, già parzialmente residenziali o di pertinenza, attualmente non utilizzate, compresi i sottotetti ex L.R. 15.07.1996 n° 15.

39.16.20 - La densità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima degli edifici e le distanze dai confini, rimangono come l'esistente.

➤ **c) - modalità di Attuazione per Piano di Recupero e per Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. convenzionata :**

39.16.21 - Indicazioni generali : All'interno dell'ambito di cui al titolo vengono perimetrate ed individuate alcune Unità di Azionamento così definite: insieme di edifici o unità immobiliari, comprendenti le relative aree scoperte, che pur non coincidendo con gli isolati consentono una omogenea possibilità di intervento edilizio, sia rivolto a restauro architettonico che al recupero edilizio; ad esse vengono applicate le modalità di intervento (pubblico o privato) previsto dalla L. 457/78, dalla L. 179/92 (così come modificata dal D.P.R. 06.06.2001 n° 380), nonché dalla L.R. 11.marzo.2005 n° 12 ed evidenziate nelle tavole del PdR con il simbolo "P.R." (Piano di Recupero). Nella Unità di Azionamento così perimetrata, l'intervento urbanistico attuativo del "P.R." può coincidere interamente con essa, ovvero possono essere individuati più ambiti di "P.R.", comprendenti edifici ed aree libere, purchè costituenti sub-comparti omogenei; l'individuazione degli ambiti all'interno della Unità di Azionamento è definita con le modalità del precedente comma 39.16.14. Nel caso in cui all'interno del Piano di Recupero non si possa procedere al reperimento degli standards, è possibile la monetizzazione degli stessi.

39.16.22 - Contenuto del Piano di Recupero -

I singoli piani di recupero dovranno contenere le indicazioni di cui alle presenti N.T. e dovranno essere redatti con la documentazione a corredo dei Piani Attuativi prevista dalla legislazione vigente. Ciascun intervento relativo al Piano di Recupero approvato dovrà essere oggetto di un unico progetto esecutivo, anche suddiviso in Unità Minime di Intervento [U.M.I.], precisando inoltre quanto segue:

- oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, la demolizione delle eventuali superfetazioni;
- la ricostruzione degli edifici parzialmente crollati;
- il restauro e il risanamento conservativo degli edifici;
- i parcheggi privati;
- le destinazioni d'uso;
- i tempi di attuazione.

I progetti esecutivi dovranno essere accompagnati da un rilievo aggiornato degli edifici esistenti in scala 1:100 (piante, prospetti, sezioni) e da una documentazione fotografica adeguata e recente. La definizione

degli interventi previsti in questo ambito, e riportati graficamente sulle TAVOLE del PdR, è quella prevista dall'art. 31 lett. a), b), c), d), della L. 457/78 di cui all'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e nella fattispecie ricondotta nell' Art. 27 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

39.16.23 - Materiali da costruzione: (disposizioni prevalenti sulla disciplina generale se in contrasto)

Per tutti gli edifici del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) è prescritta la copertura del tetto a due o a tre falde con manto in coppi di recupero, ovvero nuovi coppi in laterizio ad unico impasto e con l'esclusione delle tegole marsigliesi o prefabbricate in cemento colorato e delle lastre in fibrocemento; le pendenze delle falde non possono essere inferiori al 30%; per le falde che scendono verso gli spazi e le vie pubbliche è vietata l'esecuzione di abbaini o lucernari non rispondenti a foggia tradizionale; nelle coperture a tetto non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili [*purché abbaini di tipologia storica di norma uno ogni 70 mq. di falda collocati verso i cortili*] per garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio, nonché la funzione aeroilluminante,

I canali di gronda, le scossaline ed i pluviali devono essere preferibilmente di rame; sono vietati canali e pluviali in acciaio o in PVC.

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.

E' altresì consentita la muratura piena a "faccia a vista". Sono vietati gli intonaci strollati, i graffiati ed ogni altro tipo di rivestimento.

I serramenti esterni lungo le vie pubbliche e all'interno dei cortili devono preferibilmente essere in legno, con tinta a smalto, con ante o persiane a ventola di tipo tradizionale e con l'esclusione di materiale di alluminio naturale o anodizzato di colore diverso dal nero.

A piano terra non sono consentite sulla via pubblica le infissioni di persiane od ante a ventola sulla parete esterna; i serramenti per finestre saranno a disegno tradizionale del luogo e potranno essere dotati internamente di scuretti; è vietato l'uso di serramenti avvolgibili; sono consentite inferriate a disegno semplice e tradizionale. Le vetrine dei negozi e laboratori potranno essere realizzate anche in vetro e metallo purché verniciato opaco e di colore nero o grigio antracite o comunque di colore scuro.

La larghezza delle finestre non potrà superare i 100 cm., quella dei passi carrai non potrà superare i 280 cm., quella dei negozi non potrà superare i 300 cm..

I davanzali, le soglie, i portali e gli altri elementi di coronamento delle aperture, devono essere in cemento naturale ovvero in pietra naturale segata di beola, sarnico, pietra serena, serizzo Valmasino 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 abete, larice o rovere accostate e trattate al naturale o tinta noce opache; sono vietate le perlinature e le tinteggiature a poliestere; l'oggetto massimo delle gronde non può superare i cm. 65 e lateralmente per il timpano è consentito un oggetto massimo di cm. 20 costituito da modanatura intonacata od in cotto da uno o tre corsi.

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 in ogni altro materiale.

E' vietato l'inserimento di balconi, pensiline, o sporgenze varie che non siano riconducibili alle testimonianze e caratteristiche architettoniche presenti nella zona e di epoca remota.

39.16.24 Aree private scoperte nei P. di R. :

All'interno delle aree scoperte e delle corti è vietato suddividere le proprietà; sono tuttavia consentite recinzioni così come indicato nel precedente Art. 28.00 ed il tutto comunque da definire nel progetto del Piano di Recupero.

39.16.25 Porticati e logge :

Le zone porticate esistenti nell'intero N.A.F. devono essere mantenute libere e praticabili; all'interno dei porticati è ammesso il completamento dei loggiati o delle parti edificate, dove questi sono già in parte esistenti, purché realizzati con i materiali indicati ed al fine di rendere omogeneo l'intervento edilizio.

➤ **d) - Caratteristiche edilizie -**

- 39.16.26 **Nel caso di intervento diretto con Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., devono essere mantenute: le attuali destinazioni d'uso; le tipologie edilizie; la densità fondiaria; il rapporto di copertura; i volumi esistenti; l'altezza degli edifici; la distanza dalle strade e dai confini.**
- 39.16.27 **Nel caso di interventi tramite Piano Attuativo (P.R.), ovvero Permesso di Costruire Convenzionato/D.I.A. Convenzionata, essi devono verificare, unitariamente ai fabbricati esistenti nel comparto stesso, i seguenti indici :**
- = Indice di densità territoriale I.t. : max. 1,80 mc./mq.
 - = Indice di densità fondiaria I.f. : max. 2,40 mc./mq.
 - = Indice di copertura R.c. : max. 60% di S.f.
 - = Indice di copertura aggiuntivo destinato esclusivamente alla realizzazione di portico/i pertinenziale/i libero/i su tre lati e così come definito/i al precedente Art. 4 comma 16 - R.c.a. : max. + 10% di S.f.
 - = Numero max. piani fuori terra : 2 e sottotetto se in tipologia "D" - ovvero come l'esistente nel comparto;
 - = Altezza edifici sottogronda: come l'esistente nel comparto;
 - = Distanza dai confini: m. 5,00 - ovvero in aderenza o consentito dal codice civile;
- 39.16.28 Tipi edilizi concessi : "A" e "D" di cui all'Art. 4.00. punto 23 delle presenti N.T..
- 39.16.29 E' consentita l'utilizzazione dei locali nei sottotetti in conformità al disposto del precedente Art. 27.01.; la norma non si applica per la nuova costruzione.
- 39.16.30 Sono consentiti i servizi igienici areati ed illuminati artificialmente, purché rispondano ai requisiti minimi prescritti dal Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.).
- 39.16.31 Nel caso in cui il volume esistente, nel comparto di P.R., superi l'Indice di Zona è consentita la sua totale utilizzazione nell'assetto plani-volumetrico esistente.
- 39.16.32 Nel caso in cui, nel comparto di P.R., sia prevista la nuova costruzione ovvero la totale o parziale demolizione e ricostruzione³¹, l'intervento è da assoggettare a verifica dell'Indice di Zona e del Rapporto di copertura.
- 39.16.33 Nel caso in cui, nel comparto attuativo, vi sia spostamento o diversa ricollocazione di volume, anche con parziale demolizione e ricostruzione ovvero ampliamento, non si attua la verifica dell'Indice di Zona e del Rapporto di copertura se il volume spostato o ampliato non supera il 10% del volume complessivo dell'intervento.
- 39.16.34 Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, il Piano di Recupero deve individuare, con numerazione al suo interno, Unità di Intervento in cui l'edificazione è progressivamente attuata in fasi temporali, stabilendone le percentuali di attuazione e/o di completamento; il tutto costituisce elemento determinante contenuto nella stipula della convenzione attuativa del P.R. stesso.

³¹ non intesa come ristrutturazione.

Art. 40.00.

Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano

40.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, suddividendolo in sub-comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.

40.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono:

- o la salvaguardia del paesaggio urbano;
- o la riqualificazione delle aree edificate e non edificate;
- o il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.

40.03. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- o l'attività di allevamento zootecnico anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;
- o le attività produttive, anche di tipo artigianale;
- o le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;
- o gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.

40.04. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- o la residenza;
- o l'artigianato di servizio alla residenza;
- o l'attività terziaria.

40.05. La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano ed in nessun caso deve:

- risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione degli edifici;
- essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – **Parcheggi pertinenziali**, delle presenti norme.

40.06. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia del paesaggio urbano e delle riqualificazione delle aree edificate e non edificate, il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è stato suddiviso in sub-comparti omogenei e ad ogni sub-comparto è stata attribuita una potenzialità volumetrica ed una modalità di intervento.

L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è indicata nelle seguenti schede :

* perimetro urbano - T.U.C. 1, 2, 3 _ S.t. = mq. 223.550

= dati tecnici :

- Superficie territoriale d'ambito (S.t.) T.U.C. 1 : mq. 62.750
- Superficie territoriale d'ambito (S.t.) T.U.C. 2 : mq. 65.500
- Superficie territoriale d'ambito (S.t.) T.U.C. 3 : mq. 95.300
- Volumetria territoriale ammissibile (I.t.) : 1,00 mc./mq. = mc. 223.550
- Abitanti teorici insediabili : (223.550 mc. / 150mc./ab.) = n° 1.490 ab.
- Densità fondiaria (I.f.) : 1,5 mc./mq.
- Superficie lorda pavimento ammissibile (S.l.p.) : S.f. x 0,50 mq./mq. (indice non superabile)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (V. / S.l.p.) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (R.c.) : 0,50 di S.f. [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (H.f.) : min. 3,50 m. e max. 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 2 + 1_sottotetto, ovvero come l'esistente

▪ Distanze dai confini	:	m. 5,00 ovvero al precedente Art. 29.00.
▪ Distanze tra fabbricati	:	m. 10,00 ovvero come l'esistente

= **indicazione** : il volume territoriale ammissibile verificato dall'**I.t.** è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (S.f.); il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato dal precedente Art. 6.00. – Aree di pertinenza, in specie al punto 6.05..

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

- residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, artigianato di servizio alla residenza;

= destinazioni d'uso non ammesse :

- artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;
- produttiva di qualsiasi natura;
- commerciale di qualsiasi natura;
- attività di deposito di qualsiasi natura;
- ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..

= pianificazione attuativa :

- strumento attuativo: Permesso di Costruire ovvero D.I.A., Permesso di Costruire Convenzionato ovvero D.I.A. Convenzionata.
- tipologie edilizie ammesse : come l'esistente nel comparto, ancorchè privilegiata la tipologia a corte.

= prescrizioni particolari :

a) la progettazione esecutiva con Permesso di Costruire/D.I.A. Convenzionati deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:

- ✚ il rapporto con il nucleo esistente contiguo;
- ✚ la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- ✚ la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- ✚ la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

b) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

c) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

40.07. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici e le aree libere del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale deve essere richiesto secondo la casistica di cui al precedente **Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole**, in funzione del tipo di intervento in programma. In caso di intervento soggetto alla redazione del Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, oltre al rispetto di quanto stabilito dal precedente **Art. 11.00. – Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano**, è facoltà del proponente utilizzare le potenzialità di cui al precedente **Art. 15.00 – Incentivazione**, punto 15.02. per i bonus urbanistici, delle presenti norme. In caso di intervento

soggetto a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, anche in esecuzione di piani attuativi, è facoltà del proponente utilizzare le potenzialità di cui al precedente **Art. 15.03 – Incentivazione**, per i bonus economici, delle presenti norme.

40.08. Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è il tramite tra l'edificato storico e gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. Ai fini della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio urbano è importante che l'assetto distributivo dell'edificato di questo ambito sia mantenuto, pertanto nelle opere di ristrutturazione e/o modificazione dell'esistente, nel recupero dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso e nelle nuove costruzioni, dove ammesse, sono sempre da evitare sia le soluzioni di notevole impatto visivo sia i gradi di finitura "di maniera" che imitano l'antico. Sono anche da evitare, dove economicamente sostenibile, l'esecuzione di infrastrutture tecnologiche fuori terra, diversamente vanno previste opere di mitigazione dell'impatto visivo.

40.09. Per gli edifici (*esistenti in ristrutturazione e/o di nuova costruzione*) degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono indicati i seguenti gradi di finitura:

1. tipologia del tetto:
 - a) *a due falde, con inclinazione del 30-35%%;*
 - b) *a padiglione solo se già preesistente nell'edificio e/o nell'intorno.*
2. materiale di copertura:
 - a) *tegole a canale in cotto (coppi alla lombarda);*
 - b) *tegole in cemento di colore cotto naturale (coppo di Francia).*
3. banchine di finestre (davanzali) e soglie di porte:
 - a) *in pietra naturale, segata e non lucidata, preferibilmente in serizzo o sarnico o pietra serena, a spessore vario mai inferiore a cm. 6, anche a sagoma semplice;*
 - b) *in cemento grigio, a spessore vario anche sagomate;*
 - c) *in mattoni pieni, anche intonacati a stucco.*
4. tipologie delle aperture:
 - a) *finestre e porte rettangolari, con base minore rispetto all'altezza;*
 - b) *piattabande orizzontali o anche ad arco ribassato;*
 - c) *porte d'ingresso anche con arco a tutto sesto;*
 - d) *eventuali luci rettangolari, con base maggiore rispetto all'altezza.*
5. serramenti:
 - a) *di finestre e porte finestre in legno e vetro, con oscuri ad anta;*
 - b) *di porte d'ingresso in legno;*
 - c) *ammessi serramenti anche in metallo di color bruno.*
6. tinteggiature dei fronti:
 - a) *nei colori pastello della gamma dei gialli, rosati, bruni, verdi, azzurri e delle terre naturali.*

40.10. Per gli edifici degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale **non** sono mai ammessi i seguenti gradi di finitura:

1. tipologia del tetto principale:
 - a) *a terrazza piana praticabile, con parapetto a vista sia cieco che a ringhiera.*
2. materiale di copertura:
 - a) *lastre di fibrocemento anche colorato.*
3. banchine di finestre e soglie di porte:
 - a) *in lastra di metallo.*
4. tipologie delle aperture:
 - a) *finestre a nastro.*
5. tinteggiature dei fronti:
 - a) *nei colori a tinte forti non ricompresi nella gamma delle terre.*

40.11. Ulteriori norme di riferimento per il Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale:

- o *la possibilità di allineamento dei fabbricati sul fronte strada;*
- o *la possibilità di edificazione sul confine è regolata dal precedente **Art. 29.00.** delle presenti norme;*
- o *l'eventuale costruzione o ricostruzione di recinzioni, sia interne che su fronte strada è regolata dal precedente **Art. 28.00.** delle presenti norme.*

Art. 41.00.

Il tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

41.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, suddividendolo in sub-comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.

41.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno del tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono:

- o la salvaguardia del paesaggio urbano;*
- o la riqualificazione delle aree edificate e non edificate;*
- o il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

41.03. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- o l'attività di allevamento zootecnico anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- o l'attività produttiva a carattere industriale;*

41.04. Le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo il prevalente rispetto del R.L.I., sono:

- o la residenza e l'artigianato di servizio alla residenza;*
- o l'attività terziaria;*
- o negozi alimentari/non alimentari e misti, bar, ristoranti e le attività commerciali e/o di deposito superiori all'esercizio di vicinato;*
- o le attività produttive esclusivamente di tipo artigianale compatibili con il R.L.I.;*
- o gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione di cui al precedente Art. 36.00..*

41.05. La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano ed in nessun caso deve:

- ◆ *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione degli edifici;*
- ◆ *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – **Parcheggi pertinenziali**, delle presenti norme.*

41.06. Il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (S.f.); il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato dal precedente Art. 6.00. – Aree di pertinenza, in specie al punto 6.05..

41.07. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici e le aree libere del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale deve essere richiesto secondo la casistica di cui al precedente **Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole**, in funzione del tipo di intervento in programma. In caso di intervento soggetto alla redazione del Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, oltre al rispetto di quanto stabilito dal precedente **Art. 11.00. – Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano**, è facoltà del proponente utilizzare le potenzialità di cui al precedente **Art. 15.00 – Incentivazione**, punto 15.02. per i bonus urbanistici, delle presenti norme. In caso di intervento soggetto a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, anche in esecuzione di piani attuativi, è facoltà del proponente utilizzare le potenzialità di cui al precedente **Art. 15.03 – Incentivazione**, per i bonus economici, delle presenti norme.

41.08. Per gli edifici (*esistenti in ristrutturazione e/o di nuova costruzione*) degli ambiti del tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono altresì indicati i gradi di finitura, ammessi o non ammessi, in riferimento ai precedenti Art. 40.08., Art. 40.09. ed Art. 40.10. delle presenti norme.

41.09. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia del paesaggio extra-urbano e delle riqualificazione delle aree edificate e non edificate, il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è stato suddiviso in sub-comparti omogenei e ad ogni sub-comparto è stata attribuita una potenzialità volumetrica ed una modalità di intervento.

L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è indicata nelle seguenti schede :

*** perimetro extra-urbano - T.U.C. 4 _ S.t. = mq. 12.000**

= dati tecnici :

- Superficie territoriale d'ambito (S.t.) **T.U.C. 4 : mq. 12.000**
- Volumetria territoriale teorica (I.t.) : 1,00 mc./mq. = mc. 12.000
- Abitanti teorici insediabili : (12.000 mc. / 150mc./ab.) = n° 80 ab.
- Rapporto di copertura max. (R.c.) : **0,50** di S.f. [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (H.f.) : min. 3,50 m. e max. 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 2 + 1_sottotetto, ovvero come l'esistente
- Distanze dai confini : m. 5,00 ovvero al precedente Art. 29.00.
- Distanze tra fabbricati : m. 10,00 ovvero come l'esistente
- **Per gli edifici esistenti**, nel perimetro del **T.U.C. 4**, alla data di adozione del P.G.T., a dimostrata funzione non agricola (residenziale, commerciale ed artigianale, altro), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, nonché il diretto utilizzo, nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, con opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" nel limite massimo del 50% del volume esistente a qualsiasi uso³² e limitatamente a due piani fuori terra, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 12/2005 e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni, ovvero variazioni, d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; le attività commerciali, la ristorazione e pubblici esercizi nel limite consentito dalle disposizioni di settore; negozi di vicinato alimentari e non alimentari; attività commerciale-ricettiva agricolturistica fuori dall'ambito agricolo; attività di agriturismo e di bed & breakfast; attività di artigianato a servizio della residenza³³.

³² ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

³³ sarto, parrucchiere, estetista, calzolaio, panettiere, gelataio, riparazione auto/motocicli, restauratore di quadri e/o mobili di antiquariato e non, riparazione di elettrodomestici-casalinghi e con esclusione di altro.

*** perimetro extra-urbano - T.U.C. 5 _ S.t. = mq. 28.500**

= dati tecnici :

- Superficie territoriale d'ambito (S.t.) T.U.C. 4 : mq. 28.500
- Volumetria territoriale ammissibile (I.t.) : 1,00 mc./mq. = mc. 28.500
- Abitanti teorici insediabili : (28.500 mc. / 150mc./ab.) = n° 190 ab.
- Densità fondiaria max. (I.f.) : **1,5 mc./mq.**
- Superficie lorda pavimento ammissibile (S.I.p.) : S.f. x **0,50 mq./mq.** (indice non superabile)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.I.p. (V. / S.I.p.) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura max. (R.c.) : **0,50** di S.f. [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (H.f.) : min. 3,50 m. e max. 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 2 + 1_sottotetto, ovvero come l'esistente
- Distanze dai confini : m. 5,00 ovvero al precedente Art. 29.00.
- Distanze tra fabbricati : m. 10,00 ovvero come l'esistente
- **Per i soli e singoli edifici esistenti** nel perimetro del T.U.C. 5, alla data di adozione del P.G.T., a dimostrata funzione non agricola (*residenziale, commerciale ed artigianale, altro*), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, nonché il diretto utilizzo, nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, con opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" nel limite massimo del 50% del volume esistente a qualsiasi uso³⁴ e limitatamente a due piani fuori terra, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 12/2005 e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni, ovvero variazioni, d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; le attività com-merciali, la ristorazione e pubblici esercizi nel limite consentito dalle disposizioni di settore; negozi di vicinato alimentari e non alimentari; attività commerciale-ricettiva agricolo-turistica fuori dall'ambito agricolo; attività di agriturismo e di bed & breakfast; attività di artigianato a servizio della residenza³⁵.
- **Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione su aree libere, ancorchè ricomprendendo edifici esistenti**, è consentito l'intervento mediante pianificazione attuativa con Piano Esecutivo (P.E.), da assoggettare alla verifica degli indici di cui sopra ed alle seguenti norme :

= capacità edificatoria dell'ambito :

Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0,25** mq./mq. di S.f..
Superficie lorda pavimento **acquisibile** dal -----
pubblico Registro Comunale **(S.I.p.)** : min. **0,10** e max. **0,25** mq./mq.in attuazione del P.I.I.

= indicazioni per l'utilizzo del "bonus urbanistico" volumetrico territoriale :

1. bonus urbanistico per minor utilizzazione di lotto edificabile nel limite min. di mq. 350 : max. 1%
2. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno (¹) : max. 1%
3. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno (²) : max. 2%
4. bonus urbanistico per tipologia a corte : max. 5%
6. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico (**) : max. 2%

³⁴ ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

³⁵ sarto, parrucchiere, estetista, calzolaio, panettiere, gelataio, riparazione auto/motocicli, restauratore di quadri e/o mobili di antiquariato e non, riparazione di elettrodomestici-casalinghi e con esclusione di altro.

(**) in applicazione della normativa regionale [vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 – n° 8935 in applicazione della Legge Regionale n° 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n° 115/2008]

= **indicazione/indirizzo** : l'eccedenza degli indici edificatori di S.I.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito (0,35mq./mq.), è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

= **indicazione/indirizzo** : il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (S.f.).

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= **destinazioni d'uso ammesse / non ammesse** :

- vedi precedente Art. 41.03. ed Art. 41.04.

= **minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito** :

- area min. per parcheggio pari a mq. 3,00/abitante insediabile;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, del 30%.

= **pianificazione attuativa** :

- strumento attuativo: Piano Esecutivo Convenzionato (**P.E.**) e nel rispetto del combinato disposto dell' Art. 15.00. delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= **prescrizioni per la progettazione** : privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto non inferiori al 35%, con manto in coppi o similari; studio del colore per le facciate prevalenti degli edifici in sintonia con tinte da ricercare nella gamma delle terre.

= **prescrizioni particolari** :

a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione dell'intera viabilità e la regolarizzazione dell'accesso sulla Strada Provinciale, nonché le relative opere di urbanizzazione, in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.E.;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:

- ✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- ✚ la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- ✚ la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- ✚ la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

c) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

d) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U.), nei casi di inerzia della proprietà.

Art. 42.00.

Il tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva

42.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva, attribuendone un solo comparto omogeneo per caratteristiche di morfologia e densità edilizia **(T.U.C. 6)**.

42.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno del tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva sono:

- o *il riequilibrio dell'ambiente del paesaggio urbano attraverso il miglioramento dell'affaccio su spazi pubblici degli edifici esistenti;*
- o *la riqualificazione delle aree inedificate di pertinenza degli immobili, da sistemare a verde o a parcheggio alberato;*
- o *la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici;*
- o *il reinserimento paesaggistico dei complessi produttivi.*

42.03. In questo ambito si applica il disposto dell'art. 65 (*ambiti di esclusione*) della L.R. n° 12/2005, in sintonia con il precedente **Art. 27.00. – Recupero dei sottotetti a fini abitativi** delle presenti norme.

42.04. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- o *l'attività di allevamento zootecnico anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- o *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività produttiva;*
- o *le attività produttive, anche artigianali, riconosciute come insalubri e/o moleste di cui alla legislazione vigente ed alle norme del R.L.I..*

42.05. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- o *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- o *le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;*
- o *l'artigianato di servizio;*
- o *l'attività terziaria.*

La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano, ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio urbano;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – Parcheggi pertinenziali, delle presenti norme.*

42.06. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, dovranno essere previste schermature a verde, con le tipologie di alberi e cespugli a caratterizzazione autoctona, sui lati dell'area di pertinenza del lotto nel modo seguente:

- *con alberi d'alto fusto, uno ogni m 4,00÷4,50, sui lati verso strada o spazi pubblici;*
- *con siepe arborata (alberi d'alto fusto e cespugli) sui lati verso altri lotti e la campagna.*

42.07. Al fine del riequilibrio dell'ambiente del paesaggio urbano e di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto, si prescrive:

- o *l'uso di coperture inclinate, con manto di copertura simile alla tegola a canale (coppo alla lombarda) ovvero con materiali similari per resa visiva;*
- o *i fronti dei manufatti vanno sempre tinteggiati nei colori delle terre naturali in modo da accostarsi maggiormente ai tipi tradizionali dell'edilizia storica;*
- o *il contenimento delle superfici vetrate, evitando la soluzione a "nastro";*

Sono anche da evitare, dove economicamente sostenibile, l'esecuzione di infrastrutture tecnologiche fuori terra, diversamente vanno previste opere di mitigazione dell'impatto visivo.

42.08. Nell'ambito del tessuto extra-urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva è ammessa l'edificabilità con titolo abilitativo diretto, secondo le norme del presente PdR.

42.09. Ulteriori norme di riferimento per il Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione produttiva:

- l'eventuale costruzione o ricostruzione di recinzioni, sia interne che su fronte strada è regolata dal precedente **Art. 28.00. – Recinzioni delle aree edificabili**, delle presenti norme.

42.10. I parametri e gli indici edilizi di riferimento per l'ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva, per le operazioni edilizie di ampliamenti, ricostruzioni e/o sostituzioni e nuove costruzioni, ove ammesse, sono i seguenti:

= dati tecnici :

- Superficie territoriale d'ambito (**S.t.**) : **mq. 58.300**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.I.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. (*indice di S.I.p. non superabile*) [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*compreso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.I.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **25%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Superficie lorda d'uso (**S.I.p.**) a carattere commerciale *complessivamente verificata nell'intero ambito* ed assegnabile ad interi lotti o porzioni di essi : max. **35%** di S.f. ;
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza³⁶ dalle Rogge del R.I.M. : m. 20 (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- Il rapporto di superficie lorda di pavimento, pari al 60 % della superficie fondiaria, può essere raggiunto anche tramite la somma di superfici di calpestio distribuite su più piani.
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 3,00 e comunque nel rispetto della distanza di m. 5,00 da altri fabbricati.
- a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 120 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 30 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.

³⁶ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

Art. 43.00.

Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

43.01. Il PdR nella parte cartografica individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato e così le individua:

43.01.01 – Sistema Ambiti Agricoli ex art. 15 comma 4 della L.R. n° 12/2005 (**S.A.A.**) – **edificabile** ai sensi e per gli effetti del P.T.C.P. e delle presenti norme;

43.01.02 – Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.) – **inedificabile in assoluto**;

43.01.03 – Sistema Agricolo di Trasformazione (S.A.T.) – **inedificabile ai fini agricoli ma edificabile** mediante obbligatoria e preventiva individuazione d'ambito assoggettato a V.A.S. e conseguente P.I.I. (con esclusione di edifici a destinazione agricolo-rurale) nei limiti e nei parametri di cui alla seguente scheda :

= dati tecnici :

- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (**I.t.**) [*]: 1,00 mc./mq.
- Abitanti teorici insediabili calcolati con il parametro di 150 mc./ab.
- Superficie lorda pavimento ammissibile dal P.G.T. (**S.l.p.**) : **S.f. x 0,40 mq./mq.** (*indice non superabile*)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (**V. / S.l.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : **0,40** di S.f. incrementabile a **0,50** per tipologia a corte
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Superficie lotto edificabile (**S.l.e.**) : min. 350mq. e max. 450mq.
- Superficie lotto edificabile *extra bonus urbanistico* [^] (**S.l.e.**) : min. 451mq. e max. 850mq.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : 9.00 m. al colmo edificio più alto (*vedi schema tipologico*)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto
- S.l.p., oltre l'ammissibile, se in uso alla sola tipologia a corte proposta : mq. 150,00

[*] N.B. : salvi i *bonus urbanistici* (max 15% della volumetria assegnata dal P.G.T.), da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

[^] N.B. : maggiorazione oneri concessori (1° e 2°) in ragione del 15% per S.l.e. < di mq. 550 e maggiorazione oneri concessori (1° e 2°) in ragione del 20% per S.l.e. > di mq. 551 sino a max. 850

= capacità edificatoria dell'ambito :

Superficie lorda pavimento **assegnata (S.l.p.)** : **0,15** mq./mq. di S.f.
Superficie lorda pavimento **acquisibile** dal -----
pubblico Registro Comunale (**S.l.p.**) : min. **0,10** e max. **0,25** mq./mq. in attuazione del P.I.I.

= indicazioni per l'utilizzo del "bonus urbanistico" volumetrico territoriale :

1. bonus urbanistico per minor utilizzazione di lotto edificabile nel limite min. di mq. 350 : max. 1% = mc. 111,00. = S.l.p. 37,00 mq.
2. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno (¹) : max. 1% = mc. 111,00. = S.l.p. 37,00 mq.
3. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno (²) : max. 1% = mc. 111,00. = S.l.p. 37,00 mq.
4. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = mc. 222,00. = S.l.p. 74,00 mq.
5. bonus urbanistico per cessione gratuita di locali e/o U.I. nel comparto o all'esterno ed in ragione min. del 3% della S.l.p. realizzabile : max. 5% = mc. 555,00. = S.l.p. 185,00 mq.

6. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico (**) : max. 2% = mc. 222,00. = S.I.p. 74,00 mq.
(**) in applicazione della normativa regionale [vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 – n° 8935 in applicazione della Legge Regionale n° 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n° 115/2008]

= **indicazione/indirizzo** : ai fini della realizzazione di tipologie a corte è ammessa l'utilizzazione di due o più lotti max. con un limite di sei lotti in accorpamento.

= **indicazione/indirizzo** : l'eccedenza degli indici edificatori di S.I.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito, è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

= **indicazione/indirizzo** : il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (S.f.).

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

• residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristorante, artigianale di servizio alla residenza; [per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli*]

= destinazioni d'uso non ammesse :

- artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;
- produttiva di qualsiasi natura;
- commerciale di qualsiasi natura;
- attività di deposito di qualsiasi natura;
- ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- area min. per parcheggio pari a mq. 3,00/abitante insediabile;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, del 30%.

= pianificazione attuativa :

• strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) convenzionato e nel rispetto del combinato disposto dell' Art. 15.00. delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= **prescrizioni per la progettazione** : privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto non inferiori al 35%, con manto in coppi o similari.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione della sede stradale di coronamento, nonché le relative opere di urbanizzazione, in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.I.I.;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:

- ✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- ✚ la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- ✚ la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- ✚ la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

c) l'utilizzo di lotti edificabili con dimensioni superiori a mq. 550 comporta altresì la corresponsione di un "contributo di compensazione" pari al 5% degli oneri concessori (*primaria e secondaria*) da versare al Comune entro l'atto di convenzionamento del P.I.I..

d) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

43.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la conservazione del patrimonio rurale storico individuato;
- la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti non compromessi da interventi successivi;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi degli allevamenti zootecnici recenti;
- la tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale.

43.03. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività agricola;
- le attività produttive del settore secondario, anche artigianali;
- le attività commerciali;
- l'attività terziaria.

43.04. Le destinazioni d'uso ammesse nel solo territorio edificabile **S.A.A.** sono:

- l'attività agricola di coltivazione del fondo, comprendente la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;
- l'attività di allevamento zootecnico funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo;
- l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia.

43.05. In ottemperanza alla finalità della conservazione del patrimonio agricolo-rurale gli interventi edilizi, nel sistema degli ambiti agricoli, sono ammissibili nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del P.T.C.P., del P.L.I.S., nonché delle seguenti disposizioni generali :

• *deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;*

• *si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;*

• *per la realizzazione di nuovi edifici la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;*

• *il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;*

• *deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;*

• *nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale.*

43.06. Al fine della tutela e della riqualificazione del paesaggio rurale in tutte le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola (**S.A.A. – S.A.C. – S.A.T.**) si devono osservare le seguenti prescrizioni generali :

- dovrà essere rispettato il sistema dei canali irrigui e dei relativi manufatti, secondo le disposizioni di polizia idraulica contenute nella relativa normativa;
- la trama della viabilità vicinale e consorziale dovrà essere mantenuta;
- le piantate, i filari, le piante isolate, le siepi e le siepi erborate lungo i fossati irrigui, ai bordi dei campi coltivati e delle strade vicinali e consorziali, dovranno essere mantenuti;

- i livellamenti dei terreni dipendenti dall'ordinaria pratica agronomica dovranno rispettare l'andamento delle pendenze naturali;
- le recinzioni, ammesse solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, dovranno rispettare la disposizione del precedente **Art. 28.00 – Recinzioni delle aree edificabili**, ed in specie il punto 28.09. e 28.10..
- le esigenze abitative per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda devono essere soddisfatte prioritariamente tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di adeguamento, trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni di infrastrutture a rete o puntuali, devono operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti a basso impatto paesistico;
- gli ampliamenti e le trasformazioni dei manufatti a destinazione agricolo-produttiva intensiva, devono prevedere contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale ed alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio;
- la richiesta per ampliamenti e trasformazioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto;
- le nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, sono ammesse nel rapporto aziendale/carico animale previsto dalle normative vigenti e negli eventuali nuovi indirizzi del piano agricolo provinciale, tenuto conto delle caratteristiche pedologiche dei suoli, subordinatamente alla verifica delle loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali del luogo;
- la richiesta per nuove costruzioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto.

43.07. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola gli interventi edilizi sono normati dal **Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"** della Legge Regionale n°12/2005 e, per quanto riguarda lo stoccaggio e l'utilizzo dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici, dalla legislazione nazionale e regionale in materia e dai relativi regolamenti di attuazione.

43.08. Nelle sole aree **S.A.A.** destinate all'esercizio dell'attività agricola, se comprovate esigenze dell'azienda agricola renderanno necessarie opere di ampliamento o di nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti limiti e parametri :

43.08.01 = Rapporto di copertura max. consentito per aziende agricole di ogni tipo:

- fino a 15 Ha. : 5% della superficie aziendale;
- da 15 Ha. a 25 Ha.: 7.500 mq. + 4% della superficie aziendale eccedente i 15 Ha.;
- da 25 Ha. a 50 Ha.: 11.500 mq. + 3% della superficie aziendale eccedente i 25 Ha.;
- da 50 Ha. a 100 Ha.: 19.000 mq. + 2% della superficie aziendale eccedente i 50 Ha.;
- oltre i 100 Ha. : 29.000 mq. + 1% della superficie aziendale eccedente i 100 Ha..

43.08.02 = Distanze da rispettare :

- = Distanze dai confini : m. 10,00
- = Distanze dalle strade e dalle vicinali : min. m. 15,00 salvo diversa disposizione del C.della S.
- = Distanza minima dalle Rogge: m. 30,00 fatta salva la maggior distanza prevista da fascia di rispetto
- = Distanza dalle Rogge delle vasche o delle cisterne dei liquami : m. 30,00
- = Distanza delle stalle [bovini o suini] dalle:
 - case del conduttore agricolo : m. 30,00
 - dalle rogge: m. 30,00
- = Distanze dal perimetro delle zone residenziali, artigianali, industriali e di nuova previsione, in ragione della reciprocità, :
 - per ricovero suini : m. 600,00
 - per ricovero suini per allevamenti con un numero totale di capi equivalenti e superiori ai 3.000 : m. 800,00
 - per ricovero bovini : m. 200,00
- = Distanze dalle abitazioni isolate più vicine le suddette distanze diventano rispettivamente di :
 - per ricovero suini : m. 300,00
 - per ricovero bovini: m. 100,00

E' fatta salva ogni eventuale ulteriore prescrizione del Regolamento Locale d'Igiene.

43.08.03 Ogni intervento edilizio (anche per strutture accessorie quali silos, trincee, concimaie e vasche di stoccaggio, impianti tecnologici, ecc.) deve osservare le seguenti prescrizioni obbligatorie :

1. mascheratura verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone intorno agli edifici e strutture, nonché sulle linee perimetrali del terreno coinvolto e/o del complesso agricolo;
2. la messa a dimora delle essenze costituenti la mascheratura di cui al punto precedente dovrà avvenire entro il termine della stagione silvana successiva alla data di termine della costruzione delle strutture agricole;
3. le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree non dovranno avere altezza inferiore a m. 2,00;
4. a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto 1 dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire o di efficacia della D.I.A., una polizza fideiussoria del valore di € 3.000,00 (indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2010) e con validità biennale oltre la data di scadenza del PdC / DIA, ancorchè rinnovabile sino allo svincolo da parte del Comune, previo verifica dell'efficacia delle piantumazioni.

43.08.04 = Edificazione abitativa rurale :

Sono ammesse nuove costruzioni abitative ad uso rurale con l'indice massimo di 0,03 mc./mq. compresa la volumetria residenziale eventualmente già esistente in azienda e con l'altezza massima della costruzione a m. 7,50 in gronda.

43.09. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., già individuati nella tavola di azionamento con specifici simboli grafici³⁷, a dimostrata funzione non agricola (residenziale, commerciale ed artigianale, altro), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, nonché il diretto utilizzo, nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, con opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" nel limite massimo del 50% del volume esistente a qualsiasi uso³⁸ e limitatamente a due piani fuori terra, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 12/2005 e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni, ovvero variazioni, d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; le attività commerciali, la ristorazione e pubblici esercizi nel limite consentito dalle disposizioni di settore; negozi di vicinato alimentari e non alimentari; attività commerciale-ricettiva agricolo-turistica fuori dall'ambito agricolo; attività di agriturismo e di bed & breakfast; attività di artigianato a servizio della residenza³⁹.

43.10. Con specifico simbolo grafico (*stella nera a sei punte*), è individuato nell'Allegato 09 del PdR il complesso rurale in atto per allevamento suini; tale complesso, a seguito e per cessata attività, è preordinato alla riconversione e trasformazione d'ambito mediante elaborazione di un P.I.I. con preventiva **V.A.S.**; la destinazione assegnata è assegnata in : residenziale-commerciale-terziario; gli indici edificatori e le prescrizioni attuative sono riconducibili ed assimilati a quanto stabilito nel DdP per l'ambito di trasformazione **A.T.R. 0.05**.

Art. 44.00

Le aree destinate a servizi di interesse collettivo

44.01. Il PdR assegna agli ambiti di futura realizzazione destinati ad aree per servizi di interesse collettivo (individuati con simbolo **F3** ed **F4**) un indice pari a:

= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.l.p.)** : **0,10** mq./mq. trasferibile a valore sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 2.500,00;

³⁷ con simboli "asterisco"

³⁸ ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

³⁹ sarto, parrucchiere, estetista, calzolaio, panettiere, gelataio, riparazione auto/motocicli, restauratore di quadri e/o mobili di antiquariato e non, riparazione di elettrodomestici-casalinghi e con esclusione di altro.

= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0.15** mq./mq. trasferibile a valore sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 5.500,00;
= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0.20** mq./mq. trasferibile a valore sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 10.000,00;
= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0.30** mq./mq. trasferibile a valore sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 25.000,00;

44.02. Il PdR assegna agli ambiti di futura realizzazione destinati ad aree per servizi di interesse collettivo (individuati con simbolo F3 ed F4) un indice pari a:

= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0,01** mq./mq. trasferibile a valore sulla S.f., nel caso di procedimento espropriativo da parte del Comune per qualsiasi entità di superficie espropriata al prezzo calcolato in 3 volte il V.a.m. alla data di esproprio;

Art. 45.00.

Aree di valore paesaggistico – ambientale

45.01. Il PdR individua, nella parte cartografica, l'intero ambito del **P.L.I.S.** detto "*dei fontanili*" e ne assegna il valore paesaggistico – ambientale a tutte le aree in esso ricomprese.

45.02. Per tali aree trovano applicazione le norme di cui al precedente **Art. 33.00.**

45.03. Le opere di riqualificazione ambientale delle aree di valore paesaggistico – ambientale, con manutenzione ordinaria degli alberi e ripiantumazione, in particolare di quelle limitrofe agli ambiti edificati o di trasformazione individuati dal Documento di Piano, potranno, se la loro attuazione viene accettata dall'Amministrazione Comunale, essere utilizzate per la richiesta dei *bonus urbanisti* previsti dal precedente **Art. 15.00. – Incentivazione**, nella categoria per la riqualificazione paesistica nell'intorno dell'area di intervento.

45.04. Resta valido quanto previsto nelle "Determinazioni di Piano" del Documento di Piano per i *bonus urbanistici* previsti per la realizzazione del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

Art. 46.00.

Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

46.01. Il PdR indica le aree non soggette a trasformazione urbanistica, individuandole :

- ◆ nel Sistema Agricolo di Connessione (**S.A.C.**) – attualmente inedificabile in assoluto;
- ◆ nella fascia di rispetto a terra degli elettrodotti entro la quale non possono essere edificati fabbricati;

46.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la salvaguardia con la conservazione del suolo inedificato per la riqualificazione futura in ambiti di trasformazione;
- la realizzazione del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;
- il mantenimento dell'attività agricola in essere.

46.03. La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

46.04. Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del P.G.T. all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria.

46.05. Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica giocano un ruolo strategico per le future revisioni e programmazioni del P.G.T. e per il mantenimento della cortina edificata di frangia. **Tali ambiti saranno oggetto di futura capacità edificatoria a seguito degli aggiornamenti del DdP mediante ambiti di trasformazione.** In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.

46.05. Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del P.G.T., mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

I N D I C E

TITOLO I – Norme generali di attuazione del Piano delle Regole

Art. 1.00 – Contenuti del Piano delle Regole	pag. 3
Art. 2.00. – Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati	pag. 3
Art. 3.00. – Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri atti del PGT	pag. 4
Art. 4.00. – Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 4
Art. 5.00. – Destinazioni d'uso	pag. 8
Art. 6.00. – Aree di pertinenza	pag. 10
Art. 7.00. – Parcheggi pertinenziali	pag. 11
Art. 8.00. – Definizione degli interventi edilizi	pag. 12
Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole	pag. 12
Art. 10.00. – Salvaguardia dell'ambiente	pag. 13
Art. 11.00. – Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano	pag. 14
Art. 12.00. – Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio rurale	pag. 14
Art. 13.00. – Qualità del progetto edilizio	pag. 15
Art. 14.00. – Perequazione	pag. 15
Art. 15.00. – Incentivazione	pag. 15
Art. 16.00. – Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano delle Regole	pag. 16
Art. 17.00. – Individuazione del reticolo idrico minore e relativa normativa	pag. 16
Art. 18.00. – Commissione per il paesaggio	pag. 16
Art. 19.00. – Beni ed Immobili soggetti a tutela	pag. 17
Art. 20.00. – Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole	pag. 17
Art. 21.00. – Valutazione paesaggistica dei progetti	pag. 17

TITOLO II – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano

Capitolo 1° – Generalità

Art. 22.00. – Edificabilità ed uso del suolo	pag. 19
Art. 23.00. – Dimensione minima degli alloggi	pag. 19
Art. 24.00. – Norme per le attività commerciali	pag. 20
Art. 25.00. – Piani Attuativi vigenti	pag. 22
Art. 26.00. – Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle regole	pag. 22
Art. 27.00. – Recupero dei sottotetti a fini abitativi	pag. 22
Art. 28.00. – Recinzioni delle aree edificabili	pag. 22
Art. 29.00. – Costruzioni a confine	pag. 23
Art. 30.00. – Zone di rispetto	pag. 24
Art. 31.00. – Fascia di rispetto dell'acquedotto per spandimento liquami zootecnici	pag. 25
Art. 32.00. – Corsi d'acqua superficiali e Tutela degli alberi e del paesaggio	pag. 25
Art. 33.00. – Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS)	pag. 25
Art. 34.00. – Strutture provvisorie	pag. 28
Art. 35.00. – Centri di telefonia fissa e Stazioni radio base per telefonia mobile	pag. 28
Art. 36.00. – Normativa per gli impianti dei carburanti per autotrazione	pag. 29
Art. 37.00. – Ammissibilità di deroghe	pag. 30

Capitolo 2° – Disciplina delle aree

Art. 38.00. – Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.)	pag. 31
Art. 39.00. – I nuclei di antica formazione (N.A.F.) – definizioni e prescrizioni	pag. 32
Art. 40.00. – Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale	pag. 39
Art. 41.00. – Il tessuto extraurbano consolidato a prevalente destinazione residenziale	pag. 42
Art. 42.00. – Il tessuto extraurbano consolidato a prevalente destinazione produttiva	pag. 46
Art. 43.00. – Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola	pag. 48

Art. 44.00. – Le aree destinate a servizi di interesse collettivo	pag. 52
Art. 45.00. – Aree di valore paesaggistico – ambientale	pag. 53
Art. 45.00. – Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica	pag. 53

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_TA_01 P_G_T 2007_2008 TESTI BASE\Art_10-bis_2008\07_Piano delle Regole\COMUNE di PIERANICA\Testi adottato\PdR_All_02_NT_PERANICA_ok_adottato.doc