

1. **PRINCIPI E FINALITA'**

Le linee strategiche del Piano di Governo del Territorio sono formulate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento giuridico comunitario, statale e regionale, nonché nel rispetto delle specificità storiche, culturali ed ambientali del Comune di Casaletto di Sopra. Le finalità del Documento di Piano sono perseguite secondo i principi di partecipazione, di attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali ed alla composizione della popolazione, sostenibilità dello sviluppo, valorizzazione delle risorse economiche locali, risparmio del suolo agricolo.

2. **CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano indica le azioni da attivare per rendere concreta la determinazione degli obiettivi generali di sviluppo, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale, come indicato all'art. 8 della L.R. 12/2005. Gli **obiettivi** che il Piano di Governo del Territorio del comune di Casaletto di Sopra intende perseguire sono:

- **miglioramento e conservazione** del territorio inteso come patrimonio economico culturale ed ambientale mediante la **valorizzazione della rete naturalistica-ambientale** come elemento qualificante del territorio e dell'economia
- **riqualificazione e nuova realizzazione di attrezzature pubbliche** al servizio della popolazione attraverso la creazione di nuovi spazi di aggregazioni per giovani e anziani e la valorizzazione delle aree verdi e dei parchi pubblici esistenti
- **perequazione e incentivazione urbanistica**, intesi come strumenti di gestione del piano incentrati su un'equa distribuzione di diritti ed oneri
- **contenimento del consumo del suolo** mediante azioni di riqualificazione urbanistico-edilizie del nucleo di antica formazione nonché interventi volti al riutilizzo di cascinali storici dismessi o sotto utilizzati
- **ridefinizione dell'assetto viario di interesse comunale e sovracomunale**

Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 lettera c comma3 L.R. 12/2005, non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia sotto il profilo della conformazione dei diritti privati attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi del PGT una volta approvati ai sensi di legge.

3. DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

3.1 Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi, basandosi sul “quadro conoscitivo e orientativo” del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, assume le seguenti **finalità strategiche** per il Comune di Casaletto di Sopra:

- **potenziamento e valorizzazione dei servizi pubblici** esistenti, anche in rapporto alle future previsioni di sviluppo insediativo
- potenziamento e realizzazione di **nuovi servizi alla persona**
- **valorizzazione del sistema del verde**, soprattutto nei collegamenti tra aree di valore paesistico-ambientale e corridoi ecologici
- dotazione di **servizi di parcheggio** capillare ad uso della residenza locale
- **riqualificazione e potenziamento di un sistema di reti ciclo-pedonali** tra l'abitato e le aree di valore paesistico-ambientale

3.2 Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. In coordinamento con il Piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale. Il Piano delle Regole, sulla base del “quadro conoscitivo e orientativo” del territorio 0-comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, ha come obiettivi:

- **la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio** del nucleo di antica formazione mediante l'elaborazione di norme specifiche
- **la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato** comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento

- **l'individuazione degli immobili assoggettati a vincolo** paesaggistico - architettonico in base alla normativa vigente in materia
- **l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura**
- **l'individuazione delle aree di valore paesistico ambientale ed ecologico**
- **l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica**

4. PEREQUAZIONE URBANISTICA

In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 il comune di Casaleto di Sopra adotta il criterio di perequazione urbanistica di comparto, che trova applicazione negli ambiti di trasformazione residenziale (ATr).

L'attuazione della **perequazione nell'ambito di un comparto** è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale all'intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o dallo strumento attuativo.

L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

5. DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE

5.1 Gli "*Ambiti di Trasformazione Residenziale*" sono disciplinati da due distinti indici: *l'indice territoriale (It)* e *l'Indice di edificazione d'ambito (Iea)*

L'indice territoriale (It) dell'ambito di trasformazione residenziale (ATr) esprime il volume assegnato a ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo e puntualmente definito ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'indice di edificazione d'ambito (Iea) determina la volumetria che deve essere convenzionata all'interno di un piano attuativo.

La differenza tra **l'indice di edificazione** e **l'indice territoriale di ambito** definisce la volumetria perequativa necessaria per la realizzazione delle previsioni del Piano.

Agli "*Ambiti di Trasformazione Produttiva*" viene assegnato un Rapporto di Copertura (Rc) pari al 40%, la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere l'acquisizione di una quota (10%) di superficie coperta necessaria il raggiungimento del Rapporto di Copertura

da convenzionare (Rcc), pari al 50%, quale elemento di **perequazione compensativa**.

I diritti edificatori sopraindicati dovranno essere ottenuti attraverso l'acquisizione diretta di capacità edificatorie che sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale finalizzate al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi.

- 6.4** Il Comune di Casaletto di Sopra, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella propria disponibilità.
- 6.1** I diritti edificatori verranno ceduti negli "*Ambiti di Trasformazione Residenziali o Produttivi*" per il raggiungimento dell'*Indice di edificazione d'ambito o del Rapporto di Copertura da convenzionare*.
- 6.6** Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.
- 6.7** Il conferimento dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione deve essere stabilita e precisata per modalità, tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.
- 6.8** Allo scopo di garantire una corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune, un apposito Registro sul quale dovranno essere annotati tutti i diritti volumetrici generati, con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed ai mappali su cui vengono allocati.

7. CRITERI D' INCENTIVAZIONE

L'incentivazione consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici per la comunità.

- 7.1** Negli ambiti residenziali, saranno ammesse incentivazioni a fronte del conseguimento di risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici ricadenti in Classe "**A**" ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30/08/2007 e DGR VIII/5773 del 31/10/2007) da attuarsi nell'ambito di piani attuativi o interventi edilizi

diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel *nucleo di antica formazione*); in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di ambito.

7.2 Negli *Ambiti Produttivi Consolidati*, che si attuano nel rispetto dell'edificabilità massima pari ad una Superficie Coperta (Sc) del 60% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino ad una Sc del 70% nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 30% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

7.3 Negli ambiti soggetti ad interventi di riqualificazione urbana (Piano di Recupero, Programmi Integrati di Intervento) la potenzialità edificatoria, potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalle norme di ambito o nel caso l'incremento sia destinato a edilizia convenzionata.

Gli incentivi sopra definiti sono cumulabili fino ad un massimo del 15%.

8. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli ambiti di trasformazione residenziali concretizzabili mediante piani attuativi.

Ciascun ambito di trasformazione è contornato con apposito perimetro nella tavola delle *"previsioni di piano"* (Dp. 15 - 16). In tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della L 17/08/1942 n° 1150. I criteri specificatamente riferiti a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definite nei successivi paragrafi del presente criterio e nelle schede allegate.

8.1 Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATr)

L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziale è soggetta ai seguenti parametri:

<i>Indice Territoriale (It)</i>	<i>0,50 mc/mq</i>
<i>Indice di Edificazione d'Ambito (Iea)</i>	<i>0,65 mc/mq</i>
<i>Distanza confini</i>	<i>h/2 con un minimo di 5 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>10 m</i>

<i>Distanza da strada (Ds)</i>	<i>5 m</i>
<i>H ma</i>	<i>7,5 m (due piani abitabili)</i>

8.2 *Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATp)*

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva è soggetta ai seguenti parametri:

<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Ut)</i>	<i>0,60 mq/mq</i>
<i>Rapporto di copertura (Rc):</i>	<i>40%</i>
<i>Rapporto di Copertura da Convenzionare (Rcc)</i>	<i>50%</i>
<i>H max</i>	<i>10 m con esclusione dei volumi tecnici</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>minimo 10 m</i>
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	<i>5 m</i>
<i>Distanza dalle strade comunali (Ds)</i>	<i>5 m</i>

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie del precedente art. 8 NTA-Norme Generali:

- funzione residenziale: **R** (alloggio di slp massima di 150 mq per ogni unità produttiva)
- funzione produttiva: **P**
- funzione commerciale: **C.7** (commercio all'ingrosso)

Non sono ammesse tutte le altre funzioni.

9 **DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

L'attuazione del PGT può avvenire, oltre che tramite interventi edilizi diretti e piani attuativi, anche mediante la procedura di cui al titolo VI capo I della L.R n°12 11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Gli elaborati a corredo della proposta di Programmi Integrati di Intervento saranno definiti con specifica deliberazione della Giunta Comunale, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 1999 n° 6/44161. L'attuazione di un Programma Integrato di Intervento dovrà contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano dei Servizi nella logica della Programmazione Negoziata. Il Documento di Piano non individua aree sulle quali verranno attuati Programmi Integrati di Intervento. L'eventuale proposta degli stessi sarà valutata sulla base delle opportunità offerte all'Amministrazione comunale.

10 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

- 10.1** Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.
- 10.2** Le misure di mitigazione sono definite dal Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.
- 10.3** I vincoli e le condizioni di cui al comma 2 sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

11. MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT

- 11.1** Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.
- 11.2** Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.
- 11.3** Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:
- monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
 - monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare

l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

- 11.4** Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.
- 11.5** Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.
- 11.6** Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

12 COMPONENTE GEOLOGICA

Il Piano di Governo del Territorio è supportato dallo studio sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale. Lo studio geologico allegato è redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e costituisce parte integrante del Documento di Piano e del Piano delle Regole del presente PGT.

E' fatto obbligo attenersi ai contenuti di tale studio geologico la cui normativa è riportata nell'allegato " A " delle presenti norme.

13 RETICOLO IDRICO

L'amministrazione comunale definisce il reticolo idrico minore così come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n.7/7868 e successiva variante D.G.R. del 01 agosto 2003 n. 7/13950 in attuazione dell'art.3 comma 114 della L.R. 1/2000, tale studio costituisce parte integrante del PGT .

14 PIANI DI SETTORE

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune ha attivato o si impegna ad attivare:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R.n.26/2003, e del regolamento Regionale n° 3/2005;
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/2001 adottato con Delibera C.C. n... del

Il regolamento per la realizzazione dei servizi del sottosuolo (P.U.G.S.S.), allegato al Piano dei Servizi, verrà reso operativo mediante apposito atto amministrativo con il quale verranno definiti i costi e le tariffe per la realizzazione dei sottoservizi.

ART. 1 PGT: PRINCIPI GENERALI

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Casaletto di Sopra definiscono l'organizzazione urbanistica e la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dall'ordinamento statale e dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Principi ispiratori del Piano di Governo del territorio sono:

- *sostenibilità ambientale* delle scelte di piano realizzata attraverso la riduzione del consumo delle risorse a salvaguardia dei diritti delle future generazioni
- *tutela delle caratteristiche ambientali, storiche, architettoniche* che costituiscono il patrimonio culturale del comune di Casaletto di Sopra e dei suoi abitanti
- *perequazione e compensazione* come strumenti di gestione della pianificazione incentrata su un'equa e uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del comune

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il PGT è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano –Dp-
- Piano delle Regole –Pr-
- Piano dei Servizi –Ps-
- Studio sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio Comunale

Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche che in base alla vigente legislazione necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alle presenti NTA del Piano di Governo del Territorio.

ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO:

Quadro conoscitivo e orientativo:

- Dp 1 Viabilità tutele e vincoli sovra comunali 1:25.000
- Dp 2 Sistema viabilistico, rete idrica principale e tutele ambientali 1:10.000

- Dp 3 Pianificazione sovraordinata - estratti PTCP della provincia di Cremona- 1:25.000
- Dp 3.a Pianificazione sovraordinata - estratti PTCP della provincia di Cremona- 1:25.000
- Dp 4 Vincoli e aree di pregio naturalistico ed ambientale 1:5.000
- Dp 5 Stato di attuazione PRG vigente
- Dp 6 Destinazioni funzionali ed individuazione dei nuclei rurali 1:5.000
- Dp 7 Perimetrazione nucleo di antica formazione; unità di rilievo 1:1.000
- Dp 8 Stato di conservazione degli edifici in nucleo di antica formazione 1:1.000
- Dp 9 Classificazione e tipologia degli edifici in nucleo di antica formazione 1:1.000 - Ripalta Nuova
- Dp 10 Destinazione d'uso degli edifici in nucleo di antica formazione 1:1.000 Ripalta Nuova
- Dp 11 Schedatura degli edifici del nucleo di antica formazione
- Dp 12 Analisi dei servizi: attrezzature di uso e di interesse pubblico; quantificazione dei servizi 1:2.000
- Dp 13 Analisi qualitativa dei servizi: schedatura

Quadro programmatico:

- Dp 14 Criticità e potenzialità del territorio 1:5.000

Elaborati prescrittivi:

- Dp 15 Tavola delle previsioni di piano 1:5.000
- Dp 16 Tavola delle previsioni di piano 1:2.000
- Dp 17 Tavola delle previsioni di piano 1:10.000
- Dp 18 Tavola delle Previsioni di piano con distanza allevamenti 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE:

Quadro conoscitivo e orientativo:

- Pr 19 Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:5.000
- Pr 20 Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:2.000
- Pr 20.a Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:2.000
- Pr 21 Modalità di Intervento Nucleo di Antica Formazione 1:1.000

PIANO DEI SERVIZI

- Ps 22 Infrastrutture e Servizi esistenti e in progetto 1:5.000
- Ps 23 Infrastrutture e Servizi esistenti e in progetto 1:2.000

Relazione tecnica illustrativa

Criteri del Documento di Piano e Norme Tecniche di Attuazione Generali

Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

Studio Geologico

ART.4 PRINCIPI INTERPRETATIVI

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del precedente articolo, prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto
- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi
- Criteri del Documento di Piano e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e disposizioni di quest'ultimo.

Lo studio geologico, con i relativi allegati grafici, costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute. I dati planivolumetrici contenuti nelle tabelle allegate alla relazione del PGT e nelle schede progettuali relative ai piani attuativi, allegate alle presenti norme, si devono intendere indicativi; l'edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

ART.5 DEROGHE

La disciplina dettata dal PGT può essere derogata nel rispetto delle procedure di cui e nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 6/1989.

ART.6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Le definizioni e gli indici di seguito riportati si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione che di urbanizzazioni disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT: Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione.

6.1 St = superficie territoriale (mq)

È la superficie del comparto edificatorio o di un lotto, misurata sul piano di proiezione orizzontale al lordo delle aree per urbanizzazioni primarie e per le dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

6.2 It = Indice territoriale (mc/mq)

Esprime il volume assegnato a ciascun mq di superficie territoriale (St) interessata da un intervento subordinato ad un piano attuativo.

6.3 lea = Indice di edificazione d'ambito (mc/mq)

Determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un Ambito di Trasformazione.

6.4 Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima (Slp) ammessa per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

6.5 Sf = superficie fondiaria (mq)

È la superficie del lotto edificabile, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale.

6.6 If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di superficie fondiaria (Sf)

6.7 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

6.8 Sc = Superficie coperta (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal limite esterno delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di 1,20 m. Ove eccedano tale misura saranno calcolate integralmente. Non costituiscono superficie coperta le superfici delle autorimesse nel limite di cui alla L. 122/89, ad esclusione di quelle ubicate in "Ambito Produttivo

Consolidato" e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna $H < 2,40$ m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura – di 2,60 m, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili e le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura di cui al successivo art. 6.11 lettera h.

6.9 R_c = rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f) interessata dall'intervento.

6.10 S_p = superficie permeabile (mq)

È l'area sistemata a verde (giardino, prato, etc) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

6.11 S_{lp} = Superficie lorda di pavimento (mq)

È la somma delle superfici di tutti i singoli piani delimitate dal profilo esterno delle pareti perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

Sono escluse dal calcolo della S_{lp} :

- a) le superfici dei piani interrati di altezza interna $H \leq 2,40$
- b) le superfici dei piani seminterrati quando l'estradosso dei correlati soffitti non supera la quota del piano stradale di accesso di 1,20 m e l'altezza interna sia uguale o inferiore a 2,40 m
- c) i portici, le logge fino ad una superficie corrispondente al 30% della S_{lp} del fabbricato, con esclusione di quelli di pertinenza delle attività produttive
- d) le superfici dei locali accessori e delle cantine di pertinenza della residenza, site al piano terra o al piano seminterrato con estradosso dei correlati soffitti eccedenti la quota dal piano stradale per una misura superiore a 1,20m, purché di altezza interna $H \leq 2,40$ m, fino ad una superficie corrispondente al 20% della S_{lp} del fabbricato
- e) terrazze, balconi e aggetti
- f) le superfici dei cavedi scoperti
- g) le autorimesse e i parcheggi privati e le relative rampe e corselli di distribuzione, solo se interrati o siti al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 (1mq/10mc) e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna $H \leq 2,40$ m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura di 2,80 m
- h) le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 9 mq e l'altezza all'estradosso di copertura non superi i 2,60 m
- i) i vani ascensori conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche

- j) per i soli edifici condominiali residenziali costituiti da più di quattro alloggi, i vani destinati a deposito carrozzine e biciclette ed il vano destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti domestici per una superficie massima complessiva di 15 mq, con un'altezza interna $H \leq 2,40$;
- k) le superfici dei sottotetti piani con altezza netta interna $H \leq 2,10$ m;
- l) le superfici dei sottotetti con copertura a falde nel caso si verificano contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:
 - altezza interna netta non superiore a 0,80 m in gronda
 - altezza interna non superiore a 3,30 m nel punto più alto
 - pendenza delle falde non superiore al 40%
 qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come SIp la parte di sottotetto avente altezza $H \geq 2,10$ m. Il sottotetto viene comunque computato nella SIp quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti.
- m) le scale di emergenza anche coperte, ma non chiuse su tutti i lati

6.12 $V = \text{Volume (mc)}$

Il volume delle costruzioni residenziali e terziarie, ad eccezione del nucleo di antica formazione (art. 13 e 14 NTA del Piano delle Regole), è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di 3,00 m, indipendentemente dalla loro altezza effettiva fino ad un massimo di 4,00 m all'intradosso del solaio. Oltre i 4,00 m il volume è da calcolarsi moltiplicando la superficie lorda per l'altezza effettiva all'intradosso. Per gli edifici a funzione produttiva (P), commerciale (C), ricettiva (Ri), ricreativa di intrattenimento spettacolo (Is), agricola (A) e servizi di interesse generali (Fs) come indicato nell'art. 8, il volume si calcola moltiplicando la SIp per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile. Sono esclusi dal calcolo del volume, oltre ai volumi relativi alle superfici che non costituiscono SIp, i volumi tecnici, ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio agibile, destinati ad impianti tecnologici e altre opere di servizio necessarie all'edificio.

6.13 $S1 = \text{Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)}$

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

6.14 $S2 = \text{Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)}$

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

6.15 $H = \text{Altezza (m)}$

È l'altezza massima delle costruzioni fuori terra, misurata tra la quota del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della carreggiata, e la quota di intradosso del solaio di

copertura del piano utile più alto (si intende piano utile se la superficie di pavimento rientra nel calcolo della Slp). Nel caso in cui la soletta di copertura sia inclinata, il riferimento va fatto al punto di quota media; nel caso di edifici a gradoni si procede alla verifica dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica. Nel caso di strade in pendenza il riferimento va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata. Non sono soggette a rispetto dell'altezza, compatibilmente con le esigenze ambientali: i tralicci di elettrodotti; i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici); i pennoni ed i campanili. Nelle zone a funzione produttiva (P) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

6.16 A_{pf} = area di pertinenza fondiaria (mq)

Per "area di pertinenza fondiaria" degli edifici esistenti si intende l'area calcolata sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal presente Piano. Al fine del rilascio del titolo abitativo edilizio è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria negli elaborati progettuali

6.17 S_v = superficie di vendita (mq)

Si definisce superficie di vendita l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita comprensiva della superficie di esposizione o occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi così come stabilito dal Regolamento di attuazione della L.R. 14 del 1999 e s.m.i. . Tale regolamento risulta sempre prevalente in caso di difformità con la normativa comunale.

6.18 Filo di fabbricazione

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,20 m.

6.19 D_f = Distanza tra fabbricati (m)

Si definisce "distanza" quella misurata in squadra, dal filo di fabbricazione di una costruzione fino al filo di fabbricazione di un'altra costruzione.

6.20 D_s = Distanza da strada

È la distanza tra il filo di fabbricazione, misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo, al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore a m 1,20, di una costruzione ed il confine della strada, inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In assenza di questo, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio

superiore della scarpata se la strada è in trincea (D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 3, c. 1, p.to 10 e relativo Regolamento di attuazione e successive modificazioni ed integrazioni).

6.21 Dc = Distanza dal confine di proprietà e dal confine di zona

È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà. Si equiparano a confini di proprietà anche le aree di previsione per servizi pubblici e per sedime stradale.

ART.7 NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME

7.1 Distanze minime tra fabbricati

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, è prescritta una distanza minima tra fabbricati di 10,00 m; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

È altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Tali distanze minime non si applicano al *nucleo di antica formazione*, ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito al fine di conservare gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di piani attuativi convenzionati.

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

7.2 Distanze minime dalle strade

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade esterne al perimetro del centro abitato, come definito dall'art.4 - D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche del PGT, devono osservare le distanze minime dal confine stradale o dal limite di previsione di nuova strada in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.

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

7.3 Distanze minime dal confine di proprietà e di zona

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di zona, come definiti all'art. 6.21, non devono essere inferiori:

- nel *nucleo di antica formazione* secondo gli allineamenti esistenti; in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime dai confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;
- negli ambiti residenziali e produttivi: alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m;
- in tutti gli altri ambiti urbanistici: a 5,00 m, salvo diversa specifica norma delle presenti NTA.

Il limite di zona è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di ambiti per infrastrutture pubbliche.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime diverse per i fabbricati che confinano con spazi pubblici, purché giustificate dal contesto progettuale proposto e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

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

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione non superi in altezza ed in larghezza il fabbricato esistente;
- ove la costruzione a confine sia prevista da Piano Attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
- quando tra i proprietari confinanti venga sottoscritta dichiarazione di assenso da registrare e presentare in sede di rilascio di titolo abilitativo.

È inoltre ammessa la costruzione a confine con altre proprietà di:

- autorimesse site al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna $H < 2,40$ m e aventi un'altezza massima misurata all'estradosso della copertura di 2,60 m, non trasformabili in spazi abitabili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili; nel caso di proprietà poste a quota diversa, l'altezza delle autorimesse a confine è misurata dalla quota inferiore .
- costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità e abitabilità con altezza esterna massima $H < 2,60$ e superficie non superiore a mq 6, non collegati con ambienti abitabili e/o agibili;

7.4 Distanze tra fabbricati e corsi d'acqua

Le distanze tra i fabbricati e corpi d'acqua individuati dal Reticolo Idrico Minore, approvato con Delibera GC n° del , sono stabilite dal regolamento di polizia idraulica in esso contenuto.

Ai fini della tutela ambientale dei corpi idrici presenti sul territorio, le distanze da rispettare per

la costruzione di nuovi edifici sono le seguenti:

- per la roggia ... 20 m a partire dal ciglio superiore della stessa lungo l'intero percorso classificato come corridoio ecologico dal PTCP della Provincia di Cremona
- per i tutti i corsi d'acqua appartenenti alla rete irrigua principale 10 m a partire dal ciglio superiore degli stessi riducibile a 5 m nelle zone urbanizzate o destinate ad essere urbanizzate
- per la restante rete irrigua 5 m ad esclusione delle stalle, delle trincee agricole e dalle vasche per liquami che dovranno distare 10 mt.

ART.8 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

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

R FUNZIONE RESIDENZIALE

R.1 Residenza e pertinenze degli alloggi

R.2 Abitazioni collettive per comunità o gruppi

P FUNZIONE PRODUTTIVA

P.1 Industriali e artigianali.

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

P.2 Artigianato di servizio

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

C. FUNZIONE COMMERCIALE

C.1 Esercizi di vicinato

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

C.2 Medie strutture di vendita

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

C.3 Grandi strutture di vendita e centri commerciali

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

C.4 Esposizioni merceologiche - depositi

Esposizione e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla promozione dei prodotti esposti, nonché depositi e magazzini

C.5 Pubblici esercizi

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

C.6 Commercio di carburanti

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

C.7 Attività di commercio all'ingrosso

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

T. FUNZIONE TERZIARIA

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

A. FUNZIONE AGRICOLA**A.1 attività agricole**

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

A.2 attività agrituristiche

Esercizi agrituristici

Ri FUNZIONI RICETTIVE

Attività alberghiera; alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni.

Is FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

Is.1 *cinematografi, auditorium, locali di spettacolo*

Is.2 *sale di ritrovo e da gioco*

Is.3 *discoteche, locali da ballo e simili*

Fs FUNZIONI DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE

Fs.1 *attrezzature culturali*

Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive

Fs.2 *attrezzature scolastiche*

Asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie.

Fs.3 *attrezzature sanitarie ed assistenziali*

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

Fs.4 *attrezzature sociali*

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

Fs.5 *attrezzature religiose*

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

Fs.6 *attrezzature sportive*

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva

Fs.7 *attrezzature tecnologiche*

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

Fs.8 *attrezzature per impianti di telefonia mobile*

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

Fs.9 *servizi di sicurezza*

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

Fs.10 attrezzature cimiteriali

Cimiteri, impianti per la cremazione

Fs.11 attrezzature di parcheggio

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano

ART. 9 ATTUAZIONE DEL PGT

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio si attuano tramite:

- i **piani attuativi** previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito ed allegate alle presenti norme
- **permesso di costruire convenzionato**
- **intervento edilizio diretto** (PC; DIA; SCIA; e titoli abilitativi autocertificati) come definito nel successivo articolo 10

9.1 Il Permesso di Costruire Convenzionato disciplina gli aspetti planivolumetrici mediante convenzione da sottoscrivere contestualmente al rilascio del permesso di costruire.

La convenzione dovrà prevedere inoltre:

- L'eventuale cessione di aree;
- Il reperimento e/o adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;
- La eventuale cessione o asservimento dei parcheggi pubblici;
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- Ogni altro accordo tra Amministrazione e titolare del permesso di costruire funzionale all'attuazione delle previsioni del P.G.T.

La convenzione dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale e la sottoscrizione della stessa dai parte dei richiedenti è condizione del rilascio del permesso di costruire.

ART.10 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

10.1 Interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di

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

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

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

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

10.5 Interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto di seguito previsto al punto "f";
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

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

ART. 11 PRINCIPI E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11.3.2005 n.12 "Legge per il governo del territorio", esso disciplina l'assetto urbanistico del territorio comunale, in conformità con le vigenti leggi urbanistiche, statali e regionali.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti ed alle prescrizioni del P.G.T., nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

11.1 Contenuti del Piano delle Regole

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

11.2 Il tessuto urbano consolidato

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART.12 DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate dai Piani di Lottizzazione o Piani di Recupero già approvati o convenzionati, si applicano le relative previsioni sino alla loro scadenza. Dopo la loro scadenza di validità dei Piani Attuativi, per tali aree ed edifici si applicano le norme di zona.

Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

ART. 13 *NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE*

13.1 *il nucleo di antica formazione: individuazione*

Il Piano delle Regole individua il perimetro del nucleo di antica formazione ai sensi dell'art. 10 comma 7 della L.R. 12/2005.

Il nucleo di antica formazione è individuato sulla base della cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico Militare Italiano.

13.2 *Interventi edilizi sugli edifici del “nucleo di antica formazione”*

Entro il “nucleo di antica formazione” gli interventi realizzabili riguarderanno il recupero del patrimonio edilizio preesistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nell'elaborato Pr 21-21.a “*Modalità di Intervento sugli edifici in nucleo di Antica Formazione*”, con le modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse e specificate nel presente articolo.

Nel nucleo di antica formazione non è possibile attuare interventi che comportino un incremento del volume esistente, ad esclusione degli interventi regolati da Piano di Recupero.

Il PGT individua, all'interno del Nucleo di Antica formazione, alcuni ambiti territoriali (PR) nei quali gli interventi di ristrutturazione e/o cambio d'uso sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero secondo la normativa specificata nelle schede allegate alle presenti NTA.

L'Amministrazione ha comunque la facoltà di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso alla stesura di un Piano di Recupero, qualora gli stessi incidano sull'impianto urbanistico generale.

Il Piano di Recupero è finalizzato alla definizione di un coerente assetto urbanistico e planivolumetrico dell'area, nonché all'individuazione di aree per attrezzature e servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico e all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi sugli edifici non potranno essere differenti da quelli previsti

nell'elaborato Pr. 21-21.a, e dovranno garantire il rispetto delle "Prescrizioni generali" e dei "Parametri edilizi" di cui al presente articolo, nonché alle prescrizioni particolari individuate nella scheda di PR allegata al presente titolo.

Sugli edifici interessati da Piani di Recupero già approvati e/o convenzionati, si applicano le prescrizioni in essi contenute fino alla scadenza del termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, gli edifici saranno soggetti alla normativa specifica del "*tipo edilizio*" definito nell'elaborato Pr 21-21.a.

13.3 Prescrizioni generali

L'elaborato Pr 21-21.a indica per ogni singolo edificio il "*tipo edilizio*" per il quale le presenti norme definiscono e regolamentano gli interventi consentiti. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale.

Nel nucleo di antica formazione è consentito l'utilizzo del volume esistente, secondo le modalità di seguito descritte.

Il nucleo di formazione più antica deve mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i suoi caratteri di impianto storico, leggibili negli allineamenti stradali, nell'impianto tipologico, nei percorsi, negli accessi pedonali e nelle zone porticate che caratterizzano le corti.

13.3.1 Obiettivi di ogni trasformazione urbanistica dovranno garantire:

- un dignitoso ridisegno urbano;
- la pulizia da volumi impropri;
- l'unitarietà degli spazi cortilizi consentendo la massima fruibilità pedonale.

Nel caso di riconfigurazione planimetrica di edifici va comunque conservata la tipologia tradizionale mediante il mantenimento e/o la ricostruzione delle strutture e l'allineamento verso la strada o spazi pubblici dei fabbricati, nel rispetto dei tracciati stradali esistenti;

13.3.2 Obiettivi di ogni trasformazione edilizia dovranno essere:

- la riproposizione dei principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico;
- il recupero igienico-ambientale degli spazi interni;
- il mantenimento o il ripristino della composizione originaria dei prospetti degli edifici: è ammessa l'apertura di nuove finestre purché siano adeguatamente

inserite nel ridisegno di tutta la facciata dell'edificio e tale variazione garantisca l'allineamento con le restanti aperture e l'armonia con il fabbricato stesso.

13.3.3 In particolare, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni per gli elementi descritti nel seguito:

- a. Ogni intervento dovrà conservare tutti gli **elementi decorativi** tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi, affreschi, edicole votive ecc.).
Le **edicole votive**, ove presenti, devono essere conservate: in caso di demolizione degli edifici che presentano tale caratteristica gli affreschi dovranno essere rimossi e successivamente riposizionati.
- b. Le **facciate e i frontespizi** saranno realizzati con intonaco al civile che dovrà risvoltare su spalle e voltini, senza fasce di materiali diversi.
- c. Le eventuali **zoccolature**, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato. E' vietato in ogni caso l'uso di piastrelature di rivestimento.
- d. I **balconi** sono ammessi solo se preesistenti.
- e. Le **finestre e/o portefinestre** dovranno avere serramenti in legno, naturale o verniciato, o in metallo purché verniciato nei colori bianco, grigio, testa di moro o altri colori scuri.
- f. Le **protezioni esterne** ammissibili sono le ante piene o specchiate con gelosia (persiane tradizionali); dovranno essere realizzate in legno naturale o verniciato o metallo. E' vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.
- g. Le **finestre poste al piano terreno** a confine delle aree pubbliche non potranno dotarsi di scuri esterni ma unicamente di scorrevoli interni alle pareti e/o inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata.
- h. Le **vetrine** di negozi e laboratori potranno realizzarsi in legno e metallo, purché verniciato opaco o di colore scuro.
- i. **Androni di ingresso e portoni** dovranno essere mantenuti e valorizzati.
- j. I **contorni di porte e finestre ed altre aperture in pietra** esistenti devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali.
- k. **Soglie e davanzali** dovranno essere realizzati in pietra naturale spuntata e bocciardata o cotto.
- l. Le **coperture** dovranno essere realizzate a falde con pendenza compresa tra il 28% e il 40% e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda; nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili per garantire la manutenzione del tetto, il funzionamento tecnologico dell'edificio e l'aereoilluminazione dei sottotetti recuperati.

- m. **Abbaini e comignoli** dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale.
- n. Le **gronde** non dovranno aggettare verso lo spazio pubblico, più dell'esistente o di 80 cm, rispetto al filo della facciata. Dovranno essere realizzate in legno o essere rivestite con frontalini in cotto o beola di foggia tradizionale. E' vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.
- o. I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- p. Le **aree di pertinenza** degli edifici, quali giardini, spazi cortilizi zone di parcheggio, debbono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni
- E' fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature.
- Le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, porfido, pietra naturale o masselli autobloccanti anticati con esclusione dei manti di asfalto.
- q. La realizzazione di **autorimesse e porticati da adibire a ricovero autovetture** è ammessa nel rispetto delle prescrizioni e con l'uso dei materiali indicati dalle presenti norme.

Le autorimesse potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale, purché le nuove aperture vengano create verso spazi privati, ad esclusione di edifici aventi unico accesso diretto dalla pubblica via: in tal caso i portoni devono essere motorizzati e con il movimento di apertura non dovranno occupare la sede stradale o il marciapiede. Tali aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Qualora non esistano rustici od accessori recuperabili da adibire a ricovero automezzi è ammessa la costruzione di nuove **autorimesse chiuse o porticati**, anche sul confine di proprietà, nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie coperta massima del 15% della superficie cortilizia scoperta, e comunque non superiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume esistente, ricomprendendo nel conteggio della superficie coperta da realizzare anche i box e gli accessori esistenti;
- altezza massima fuori terra a confine 2,80 m o con altezze superiori previo convenzionamento con la proprietà confinante
- altezza massima all'intradosso 2,40 m

- altezza massima fuori terra per porticati che rispettano le distanze dai confini pari a 3,50m
- non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate.

E' fatto obbligo di reperimento del parcheggio privato nella misura di 1mq ogni 10 mc oltre che nei casi previsti dalla L.122/89 anche per gli interventi che comportino mutamento di destinazione d'uso.

- r. I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato a vista. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con una altezza massima di 1,60 m. Le recinzioni tra diverse proprietà, che non comportano la suddivisione di cortili potranno essere realizzate cieche e di altezza massima di 2,00 m.
- s. Sono vietate le **suddivisioni interne** dei cortili se realizzate in muratura: sono ammesse esclusivamente delimitazioni legate all'articolazione della proprietà, realizzate mediante siepi arbustive, fioriere o rete plastificata infissa nel terreno.
- t. I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e approvati dall'Ufficio Tecnico.

13.4 **definizione di vincoli generali**

I porticati, individuati con specifica campitura nell'elaborato Pr 21-21.a sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria del *Nucleo di Antica Formazione*; pertanto dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali. E' ammesso l'inserimento di logge realizzate con struttura in legno e/o in ferro. Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati alla acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

13.5 **parametri edilizi**

Densità edilizia territoriale e fondiaria: pari all'esistente ad esclusione degli ambiti soggetti a PR regolati dalle schede di progetto allegate.

13.5.1 Altezza dei fabbricati: pari all'esistente; non superiore a 9,00 m nel caso di ricostruzione e/o recupero di sottotetti esistenti ai sensi degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

L'altezza è calcolata a partire dalla quota del marciapiede o sede stradale, oppure dalla quota del cortile per edifici non prospettanti su strade, fino all'imposta di gronda.

In caso di dislivello, per edifici prospettanti su più strade, si calcola la quota media delle strade fino all'imposta di gronda.

13.5.2 Distanze dalla strada: obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di aree da destinare ad uso pubblico nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica.

13.5.3 Superficie coperta: non dovrà essere superiore a quella esistente, fatto salvo gli interventi relativi gli edifici del tipo "C", "D" ed "E" e per gli interventi attuati nell'ambito di Piani di Recupero

13.5.4 Distanza dai confini: ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze.

13.5.5 Distanza tra fabbricati con pareti finestrate: non inferiore a 10,00 m, fatte salve le preesistenze.

13.5.6 Volume esistente: è determinato moltiplicando la superficie coperta, intesa come la risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, per l'altezza.

L'altezza è calcolata dalla quota di pavimento, purché la stessa non emerga più di 20 cm dalla quota del marciapiede, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile purché di altezza interna superiore a 2,40 m.

Nel caso in cui il solaio o la copertura siano inclinati si calcola l'altezza al punto medio. Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici (individuati all'elaborato Pr 21-21.a) non costituiscono volume e possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso.

Il calcolo del volume è funzionale agli interventi sugli edifici di "tipo C-D" per i quali è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico. Per gli edifici di "tipo A-B" è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente.

13.5.7 Volume in progetto: si calcola con le stesse modalità del volume esistente, eventuali sottotetti con copertura a falde verranno conteggiati nella volumetria nel caso si verifichi una delle seguenti condizioni:

- altezza interna netta superiore a 0,80 m in gronda
- altezza interna superiore a 3,30 m nel punto più alto
- pendenza delle falde superiore al 40%

Il sottotetto viene comunque computato nella volumetria quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti.

13.6 destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso prescritte nei nuclei di antica formazione, al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, sono indicate per ogni tipologia di edificio in relazione alla classificazione stabilita nell'elaborato Pr 21-21.a.

Tali destinazioni si distinguono in:

- principali, in quanto idonee a qualificare ed a connotare una zona urbanistica,
- complementari, in quanto integrano le destinazioni principali,
- non ammesse, in quanto non compatibili con i caratteri della zona urbanistica.

La destinazione d'uso delle aree, dei fabbricati e di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto. Le variazioni di destinazione d'uso sono disciplinate dall'art. 51-52-53 dalla L.R. 12/2005: la nuova destinazione d'uso deve, comunque, essere conforme a quanto previsto o prescritto dal PGT per lo specifico edificio ricadente nel "*nucleo di antica formazione*". Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite dalle presenti norme sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente PGT. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione e solo in mancanza di detti titoli, dalle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, agricola, commerciale o direzionale), è soggetta a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente, alla corresponsione degli oneri concessori nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, con le quantità e le modalità descritte agli art. 46 E 47 del Titolo IV-NTA Piano dei Servizi.

ART. 14 **NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA**

Si individuano, nel nucleo di antica formazione, sei tipologie di edifici per cui sono normate le modalità di intervento e le destinazioni d'uso. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è l'elaborato Pr 21-21.a "*modalità di intervento sugli edifici del nucleo di antica formazione*".

TIPO "A"	CHIESE ED EDIFICI STORICI
TIPO "B"	EDILIZIA STORICA E/O CASCINALI DI VALORE AMBIENTALE
TIPO "C"	EDILIZIA CONSOLIDATA SENZA VALORE AMBIENTALE

TIPO “D”	EDILIZIA PROFONDAMENTE TRASFORMATA E/O DI RECENTE FORMAZIONE SENZA VALORE AMBIENTALE
TIPO “E”	EDIFICI ACCESSORI
TIPO “F”	SUPERFETAZIONI

Nel caso si accertino errori materiali nell'elaborato Pr 21-21.a, valgono le indicazioni di rilievo dimostrate dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio, purché gli edifici siano stati regolarmente autorizzati o condonati; eventuali edifici non censiti, pertanto non classificati nelle modalità di intervento, saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che in contraddittorio con il richiedente, stabilirà la tipologia di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento di cui all'elaborato Pr 21-21.a.

14.1 TIPO “A “ chiese ed edifici storici

Sono edifici che presentano un impianto architettonico e morfologico di rilevanza monumentale e sono adibiti a funzioni di tipo religioso o civili; comprendono sia l'edificio principale che i locali accessori direttamente connessi.

14.1.1 DESTINAZIONI D'USO

edificio per il culto, servizi di interesse pubblico e residenza

14.1.2 MODALITA' DI INTERVENTO: *intervento edilizio diretto*

Per il recupero degli edifici del nucleo urbano di formazione storica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo quanto previsto alle lettere a) b) c) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005.

Ferme restando eventuali competenze della Soprintendenza ai Monumenti, e fatto salvo quanto prescritto dal D.L. n.42 del 22.01.2004, gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- a. l'eliminazione delle superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio, anche se di volume consistente.
- b. La conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché

dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, stucchi, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli, cappelle votive, ecc.).

- c. La conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale.
- d. La conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia fondamentale dell'edificio.
- e. Il ripristino dell'originaria quota di calpestio degli spazi esterni originari, compatibilmente con la possibilità di garantire il raccordo con gli spazi circostanti e relativa accessibilità. Gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica, ecc.) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio; analogamente, per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali.

La conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

14.2 TIPO "B" edilizia storica consolidata e/o cascinali di valore ambientale

Sono edifici che per i caratteri tipologici, per il valore testimoniale e per l'impianto coerente col tessuto edilizio, connotano significativamente il centro storico.

L'impianto strutturale di questi edifici è per lo più riconducibile al cascinale rurale, o parte di esso, costituito da fabbricati aventi elementi e materiali caratteristici della tipologia rurale. Tali fabbricati si dispongono generalmente in senso longitudinale rispetto ai tracciati viari con sviluppo dei corpi di dimensioni maggiori lungo i confini del lotto fino a formare un impianto a corte. Si presentano con porticati e loggiati di notevole rilevanza ed elementi architettonici tipici dell'edilizia rurale. Nello spazio cortilizio trovano talvolta collocazione edifici minori con funzioni accessorie. Negli ultimi decenni, molti fabbricati sono stati oggetto di trasformazioni tipologiche, anche in relazione all'abbandono della funzione rurale, fino ad assumere connotazioni di edifici in linea.

14.2.1 DESTINAZIONI D'USO

<i>Principale</i>	R
<i>Complementari</i>	C.1; C.4; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri
<i>Non ammesse</i>	C.2; C.3; C.6; C.7; P.2 attività artigianali di servizio con una

superficie superiore a mq. 200; **P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;**

14.2.2 MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato, Piano di Recupero*

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 con esclusione della demolizione e ricostruzione salvo casi di comprovata necessità tecnica da dimostrare mediante la presentazione di perizia statica.

Per gli edifici di "tipo B" è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente con la sola esclusione dei porticati indicati nell'elaborato Pr 21-21.a.

14.2.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per il recupero degli edifici che presentano valori architettonici e ambientali da salvaguardare, tipo "B", l'intervento di recupero potrà prevedere l'utilizzo del volume esistente e dovrà avvenire conservando i principali caratteri morfologici dell'edificio: in particolare si dovrà garantire il mantenimento delle sagome planivolumetriche preesistenti (sedime, linee di gronde e di colmo), nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

E' ammessa la modifica delle sagome e delle pendenze delle coperture esistenti quando le stesse si presentano con sagome, pendenze e materiali estranei alla tipologia connotante il nucleo di antica formazione; in ogni caso la modifica delle coperture non deve comportare l'aumento della volumetria esistente.

E' ammesso il rinnovo, la sostituzione, l'integrazione e lo spostamento altimetrico delle strutture orizzontali interne quando l'intervento non comporti la rottura di elementi di pregio architettonico. E' ammesso inoltre il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti. Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici, decorazioni, ecc.. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, si dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio come indicato nelle prescrizioni generali. Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità degli art. 46 e 47 del Titolo IV – NTA Piano dei Servizi.

I porticati individuati con punteggiatura nell'elaborato Pr 21-21.a dovranno essere conservati e mantenuti liberi: è ammesso unicamente l'inserimento di loggiati

realizzati con struttura in legno e/o in ferro.

14.3 TIPO “C” edilizia consolidata senza valore ambientale

Sono in genere porzioni di edifici e/o rustici sottoutilizzati, talvolta di consistente dimensione che necessitano di recupero o di riconversione funzionale.

14.3.1 DESTINAZIONI D'USO

Principale **R**

Complementari **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri**

Non ammesse **C.2; C.3; C.6; C.7; P.2** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 200; **P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;**

14.3.2 MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o Piano di Recupero*

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d)–comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 nonché demolizione e ricostruzione.

14.3.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia consolidata priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo urbano di formazione storica, potranno giungere fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo. In occasione dell'intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione è consentito il recupero funzionale con l'inserimento delle destinazioni d'uso di cui all'art. 14.3.1, del 70% della volumetria esistente. Il restante 30% della volumetria dovrà essere sistemato a portico o ad autorimessa accorpata all'edificio, ma potrà anche non essere recuperato favorendo un ampliamento degli spazi aperti e dei cortili.

E' consentita la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione) ancorché l'accorpamento dei volumi esistenti, nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, tranne che nel caso di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale per il reperimento di standard urbanistici in cessione o in uso pubblico e per ampliamenti stradali.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli art. 46 e 47 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

14.4 TIPO “D” edilizia profondamente trasformata e/o di recente formazione senza valore ambientale

Sono i fabbricati profondamente trasformati da interventi edilizi che hanno portato ad un manufatto in tutto o in parte diverso dall'impianto originario, sostituendo a volte anche il tessuto storico preesistente.

In questa categoria si comprendono anche gli edifici costruiti in epoca recente, quasi sempre riconoscibili per le caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

14.4.1 DESTINAZIONI D'USO

<i>Principale</i>	R
<i>Complementari</i>	C.1; C.4; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri
<i>Non ammesse</i>	C.2; C.3; C.6; C.7; P.2 attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 200; P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;

14.4.2 MODALITA' DI INTERVENTO intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o Piano di Recupero

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 nonché demolizione e ricostruzione.

14.4.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia di recente realizzazione o profondamente trasformata, priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo urbano di formazione storica, potranno giungere fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

E' consentita, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione) ancorché l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, tranne che nel caso di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale per il reperimento di standard urbanistici in cessione o in uso pubblico e per ampliamenti stradali.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli art. 46 e 47 del Titolo IV – NTA Piano dei Servizi.

14.5 TIPO “E” edifici accessori

Sono edifici minori solitamente con affaccio principale sulle aree di pertinenza nati con funzione accessoria rispetto ad un edificio principale.

Gli accessori esistenti (lavanderie, porticati, ripostigli, ecc), le autorimesse e i rustici possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso o trasformati in autorimesse, purché gli stessi siano stati costruiti con regolare titolo abilitativi.

14.5.1 MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto*

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui alle lettere a) b) c) d) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 nonché demolizione e ricostruzione, anche mediante accorpamento o diversa disposizione planivolumetrica.

Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici non costituiscono volume.

Gli edifici appartenenti a questa categoria dovranno essere mantenuti con funzione accessoria rispetto al fabbricato principale.

È comunque consentito l'accorpamento degli accessori da trasformare in autorimesse o porticati adibiti a ricovero autovetture.

14.6 TIPO “F” superfetazioni

Gli edifici classificati come superfetazioni nell'elaborato Pr 20-21.a dovranno essere demoliti.

ART. 15 **AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO**

Si tratta di ambiti a prevalente funzione residenziale nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate.

15.1 **Destinazioni d'uso**

Principale **R;**

Complementari **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**

Non ammesse **C.2; C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; **Is; A; Fs.7-8-10;**

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste

degli art. 46 e 47 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

15.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

15.3 Indici urbanistici:

- $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$ più 5% in applicazione del criterio 7.1 del titolo I delle presenti NTA
- $S_c = 40\%$
- $H = 9,00 \text{ m}$ 2 piani abitabili più piano accessorio
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c = 5,00 \text{ m}$; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a $0,00 \text{ m}$ nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a $5,00 \text{ m}$ dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme.
- $D_s = 5,00 \text{ m}$, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile.

ART. 16 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE

Si tratta di zone a prevalente funzione residenziale completate o in via di completamento nella quale sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate.

16.1 Destinazioni d'uso

Principale **R**;

Complementari **C.1; C.2** con superficie di vendita non superiore a 400 mq ; **C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a $\text{mq. } 400$ (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**

Non ammesse **C.2** con superficie di vendita superiore a 400 mq; **C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; **Is; A; Fs.7-8-10;**

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 46 e 47 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

16.2 **Modalità di intervento**

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

16.3 **Indici urbanistici:**

- $I_f = 1,00$ mc/mq
l'indice fondiario può essere aumentato fino ad un massimo di 1,15 mc/mq acquisendo una **“volumetria compensativa”** quale contributo al raggiungimento degli obiettivi del PdS. E' ammesso inoltre un incremento 5% in applicazione del criterio 7.1 del Titolo I delle presenti NTA.
- $H = 9,00$ m 2 piani abitabili più piano accessorio
- $D_f = 10,00$ m
- $D_c = 5,00$ m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme.
- $D_s = 5,00$ m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate da Piani di Lottizzazione già approvati o convenzionati, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente.

L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile.

ART. 17 *AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE* ***SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO***

All'interno del "*ambito residenziale consolidato di recente formazione*" sono individuate aree dove l'intervento edificatorio è soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC).

17.1 *Destinazioni d'uso*

Principale **R;**

Complementari **C.1;C.2** con superficie di vendita non superiore a 400 mq; **C.4;C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**

Non ammesse **C.2** con superficie di vendita superiore a 400 mq; **C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; **Is; A; Fs.7-8-10;**

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 46 e 47 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

17.2 *Modalità di intervento*

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

17.3 *Indici urbanistici:*

- It = 1,00 mc/mq è ammesso inoltre un incremento 5% in applicazione del criterio 7.1 del Titolo I delle presenti NTA.
- H = 9,00 m 2 piani abitabili più piano accessorio
- Df= 10,00 m
- Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a

rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme.

- Ds = 5,00 m
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

La convenzione, da stipulare con l'Amministrazione Comunale, dovrà prevedere la cessione di servizi e/o infrastrutture di interesse pubblico come di seguito precisati:

- **PCC 1- BOLZONE - 1.280 mq**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione delle aree per "*infrastrutture e servizi di progetto*" adiacente l'area di intervento, nella quantità indicata all'art. 46 nel PdS. All'interno dell'area ceduta dovranno essere realizzati parcheggi pubblici con una superficie minima di 8 mq/ab.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

- **PCC 2- BOLZONE - 2.150 mq**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione o monetizzazione delle aree per infrastrutture e servizi, nella quantità indicata all'art. 46 nel PdS

La quota di parcheggi, fissata in 8mq/ab, dovrà essere obbligatoriamente realizzata all'interno dell'ambito.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

- **PCC 3 - RIPALTA NUOVA - 2.210 mq**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione e realizzazione del tratto stradale di collegamento tra Via Roma e Via Forno individuato come "*previsione strategica della viabilità comunale*" nonché alla realizzazione del parcheggio indicato come "*infrastrutture e servizi di progetto*" negli elaborati di piano.

L'edificazione è subordinata inoltre alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

La dotazione di aree per infrastrutture e servizi si intende interamente soddisfatta dalla cessione ed esecuzione delle opere sopra specificate.

L'edificazione potrà essere realizzata sul confine con le aree in cessione.

- **PCC 4 - RIPALTA NUOVA 1.050 mq**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione o monetizzazione delle aree per infrastrutture e servizi, nella quantità indicata all'art.46 nel PdS.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati all'interno dell'area individuata come "*infrastrutture*

e servizi di progetto" dagli elaborati di piano.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

ART. 18 *AMBITO TURISTICO - RICETTIVO*

Si tratta di una zona destinata esclusivamente ad edificio turistico - ricettivo - alberghiero.

18.1 *Destinazioni d'uso*

<i>Principale</i>	<i>Ri; R.1 per l'alloggio del proprietario o del custode fino ad una Slp di 150 mq</i>
<i>Complementari</i>	<i>C5; Fs.6; Is.2</i>
<i>Non ammesse</i>	<i>C.1; C.2; C.3; C.4; C.6; C.7; S; A;T; Ri; Fs1-2-3-4-6-7-8-9-10; Is.1; Is.3; Ri; P; R.2</i>

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo estesa all'intera area perimetrata, che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione o monetizzazione delle aree per servizi. La quota di parcheggi pubblici dovrà essere necessariamente reperita e realizzata all'interno del perimetro di piano.

18.2 *Modalità di intervento*

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

18.3 *Indici urbanistici:*

- It = 0,9 mc/mq
- Rc = 50%
- H = 7,50 m
- Df= 10,00 m
- Dc = 7,50 m;
- Ds = 5,00 m
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

ART. 19 *AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO*

Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature.

19.1 Destinazioni d'uso

<i>Principale</i>	P; R.1 con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 150 mq per unità produttiva
<i>Complementari</i>	C.1; C.2 fino ad una superficie di vendita pari a 600 mq; C.4;C.5;C.7; T; Fs.3-6-8-9-11;
<i>Non ammesse</i>	C.2 con superficie di vendita superiore a 600 mq; C.3; C.6;S; A; Ri; Is; Fs1-2-4-5-7-10; Ri; R

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

19.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

Per i PL già convenzionati alla data di adozione del presente PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

19.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 70\%$
- $H = 12,00 \text{ m}$ misurata all'estradosso di copertura
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c =$ pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 8,00 m
- $D_s = 5,00 \text{ m}$, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

Almeno il 30% della superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde, con essenze

autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive.

ART. 20 *AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO*

Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature.

20.1 *Destinazioni d'uso*

Principale **P; R.1** con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 150 mq per unità produttiva

Complementari **C.1; C.2** fino ad una superficie di vendita pari a 600 mq; **C.4;C.5;C.7; T; Fs.3-6-8-9-11;**

Non ammesse **C.2** con superficie di vendita superiore a 600 mq; **C.3; C.6;S; A; Ri; Is; Fs1-2-4-5-7-10; Ri; R**

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

20.2 *Modalità di intervento*

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

20.3 *Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi*

- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 70\%$
- $H = 12,00 \text{ m}$ misurata all'estradosso di copertura
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c =$ pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- $D_s = 5,00 \text{ m}$, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

La convenzione, da stipulare con l'Amministrazione Comunale, dovrà prevedere la cessione o realizzazione di servizi e/o infrastrutture di interesse pubblico come di seguito precisati:

- **PCC p 1**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione del comparto "*lottizzazione industriale di Via Crocetta*" mediante rifacimento del manto bituminoso dei parcheggi e della sede stradale esistente nonché la segnaletica verticale e orizzontale.

La convenzione da sottoscrivere dovrà prevedere, oltre a quanto indicato all'art.9.1 del titolo II delle presenti NTA, il conguaglio delle aree per servizi e infrastrutture pubbliche da cedere all'amministrazione con quanto a credito dei lottizzanti di cui alla convenzione urbanistica stipulata il 28.05.1997 rep. 14583 n°92992 presso il notaio Sarta a Crema.

ART. 21 – ZONA METANIFERA

Questa zona è destinata agli impianti speciali di tipo metanifero , con l'esclusione di qualsiasi altra attività industriale o artigianale; vi sono ammessi: edifici, attrezzature, impianti, magazzini, depositi, laboratori di ricerca, uffici a diretto servizio dell'attività suddetta; è concessa l'abitazione solo per il personale di custodia nella misura massima di mq. 200 di superficie lorda residenziale.

21.2 Modalità di intervento

L'intervento è previsto tramite permesso di costruire o D.I.A. o titolo equipollente.

Per i nuovi interventi, siano di ristrutturazione o di nuova edificazione, dovranno essere corrisposti i relativi standard minimi commisurati a quelli delle specifiche destinazioni funzionali, con riferimento all'art.46 del Piano dei Servizi.

Per ogni operazione superiore alla manutenzione straordinaria, per ogni intervento relativo alle aree scoperte, dovranno essere rispettati gli indici di permeabilità e di dotazione minima di verde sottoindicati. Gli interventi sulle aree esterne saranno tesi al migliore inserimento ambientale delle installazioni e degli impianti esistenti.

Nel caso di cessazione dell'attività o di subentro di nuova titolarità; nel caso di frazionamento dell'attività , le modificazioni apportate ai luoghi saranno regolate da convenzione con il Comune.

Non potranno subentrare attività diverse da quelle attuali , se non con variante del P.G.T.

21.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- $U_f = 0,10$ mq/mq
- $R_c = 5\%$
- $H = 9,00$ m salvo documentate esigenze tecnologiche

- Df = 10,00 m
- Dc = 10,00 m
- Ds = come definite dal Codice della Strada,

- Dotazione minima di verde: 1 albero ogni 100 mq. di superficie scoperta.
- nel caso di manutenzione, rifacimento oppure nuova costruzione di recinzioni, l'intervento può essere consentito a condizione che vengano previste delle mitigazioni ambientali mediante la piantumazione di siepi, eventualmente anche all'esterno della recinzione, in presenza di ragioni di carattere tecnico che impediscano la messa a dimora di essenze all'interno del perimetro dell'area metanifera.

ART. 22 GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE STORICO-NATURALISTICO

Nei giardini privati di interesse storico naturalistico individuati negli elaborati di Piano, l'eventuale modifica dell'impianto arboreo dovrà essere preventivamente autorizzata dalle autorità preposte. Il taglio di piante è ammesso unicamente dopo il ricorso alla dendrochirurgia per tutti i casi in cui il valore dell'albero e il contesto ambientale ne giustifichino il costo, in difetto è prescritta la sostituzione delle essenze da abbattere con esemplari preferibilmente della stessa specie. Gli edifici ricadenti in tale ambito dovranno essere conservati ed ogni intervento dovrà essere effettuato con le modalità definite per il nucleo di antica formazione di cui agli articoli 13 e 14 con riferimento al "tipo B".

ART. 23 VERDE PRIVATO

Sono aree destinate alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione e il computo delle relative aree a scopi edificatori. Le aree possono essere delimitate da recinzioni che individuino le proprietà. In detta zona è solo ammessa la realizzazione di parcheggi a raso e di attrezzature sportive ad uso privato, prive di copertura, quali, ad esempio piscine e aree da gioco.

ART.24 AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP)

Gli ambiti agricoli sono destinati all'attività agricola intesa come attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento degli animali.

24.1 Destinazioni d'uso

Principale **A**

Non ammesse **R; P; C; T; Ri; Is; Fs**

In tali aree sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 2135 del codice civile.

24.2 *Modalità di intervento*

La costruzione di nuovi edifici è disciplinata, nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

Nuovi edifici residenziali sono ammessi qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Gli ampliamenti residenziali devono essere realizzati prioritariamente all'interno del corpo della cascina esistente anche riconvertendo rustici, stalle, fienili, mantenendo la struttura morfologica della cascina ed utilizzando materiali tradizionali.

24.3 *Indici urbanistici*

If per l'abitazione agricola :

- su terreni a coltura orticolo o floricoltura specializzata = 0,06 mc/mq
- su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente = 0,01 mc/mq
- sugli altri terreni agricoli = 0,03 mc/mq

Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:

- attrezzature agricole in genere = 10% dell'intera superficie aziendale
- attrezzature orto-floro-vivaistiche = 20% dell'intera superficie aziendale
- serre = 40% dell'intera superficie aziendale

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici urbanistici sopraindicati sono incrementati del 20% come indicato al comma 4bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005

- H per la residenza = 7,50 m
- H per le infrastrutture agricole = 8,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m.
- Distanza dai corsi d'acqua :

- per la roggia Alchina, Comuna e Acquarossa 20 m a partire dal ciglio superiore della stessa lungo l'intero percorso classificato come corridoio ecologico dal PTCP della Provincia di Cremona
- per i tutti i corsi d'acqua appartenenti alla rete irrigua principale 10 m a partire dal ciglio superiore degli stessi
- per la restante rete irrigua 8 m ad esclusione delle stalle, delle trincee agricole e dalle vasche per liquami che dovranno distare 10 mt.

Per i nuovi allevamenti ed infrastrutture dovranno essere rispettate le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

- $D_s = 10,00$ m, fatte salve le norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione;

Le nuove costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo devono essere realizzate entro una distanza massima di 100 m dalle costruzioni del nucleo aziendale.

I bacini per la piscicoltura e la pesca sportiva sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico-ambientale dell'art. 17 delle NTA del PTCP, oltre che al rispetto dalla Delibera di Giunta Regionale 30 Dicembre 2008 n 8/8830 della L.R 4/2008 e della L.R 14/98 art. 36 comma 3".

24.4 Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo

Gli edifici ricadenti in ambito agricolo e non adibiti ad uso agricolo, appositamente individuati negli elaborati del Piano delle Regole (PR) potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, con le seguenti modalità:

- Gli **edifici residenziali, artigianali, commerciali già insediati** alla data di adozione del PGT negli ambiti agricoli ed individuati negli elaborati prescrittivi del PR, per documentate esigenze famigliari, tecniche e produttive, potranno ampliarsi "una tantum" nella misura massima:
 - di 200 mc per gli edifici residenziali
 - fino ad un massimo del 20% della SIp per edifici artigianali/commerciali

Tali ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- $H_{max} = 7,50$ m (due piani)
- $D_f = 10,00$ m
- $D_c =$ pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non

inferiore a 5,00 m

- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione
- **I volumi già destinati alla residenza agricola**, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere recuperati a funzione residenziale tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività mediante interventi di cui all'art. 10 commi 10.1 10.2 10.3 10.4 del Titolo II –Norme Generali- delle NTA. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 47 comma 2 lettera a) del Titolo IV –NTA-Piano dei Servizi-, determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici che potrà essere monetizzata. L'intervento dovrà essere attuato secondo le modalità di intervento previste dall'art. 14.2 "*Tipo "B" edilizia storica consolidata e/o cascinali di valore ambientale*" garantendo l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche esistenti.
- Per gli **insediamenti agricoli dismessi** e individuati nelle schede allegate alle presenti norme "***censimento degli edifici agricoli dismessi***" è consentito il riutilizzo dei volumi esistenti tramite Piano di Recupero e con le seguenti modalità:
 - Per gli edifici classificati nel censimento come "*Edifici di valore architettonico-ambientale*" l'intervento si attua con le modalità del "*Tipo "B"*" definite all'art.14.2 garantendo l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche esistenti (sedime, linee di gronde e di colmo);
 - Per gli edifici classificati come "*edifici recenti senza valore architettonico*" l'intervento si attua con le modalità del "*tipo C*" definite all'art. 14.3 con il recupero funzionale del 70% della volumetria esistente ed il restante 30% della volumetria dovrà essere sistemato a portico o ad autorimessa accorpata all'edificio, ma potrà anche non essere recuperato favorendo un ampliamento degli spazi aperti e dei cortili.
 - Per gli edifici classificati come "*accessori*" si attuano le modalità del "*Tipo E*" previste all'art.14.5
 - Gli edifici classificati come "*superfetazioni*" dovranno essere demoliti.

I porticati antistanti alle abitazioni, alle stalle ed ai fienili ed individuati nella schedatura sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria della cascina cremasca; pertanto dovranno essere mantenuti liberi. E' ammesso l'inserimento di logge realizzate con struttura in legno e ferro.

Ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali.

Le funzioni ammesse sono esclusivamente la residenza **(R)**, i ristoranti e le trattorie. Sono vietate tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 8 della "Normativa Generale" delle presenti NTA

ART.25 AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO

Sono aree agricole prevalentemente inedificate d'immediato rapporto con gli *ambiti urbani consolidati* e gli *ambiti di trasformazione* previsti nel Documento di Piano, meritevoli di particolare tutela considerato il loro ruolo di connessione tra ambiti agricoli e l'abitato.

25.1 Modalità di intervento

In tale zona non è ammesso l'insediamento di nuove attività agricole sia residenze che infrastrutture.

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PGT sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo secondo le modalità di cui all'art. 23, e nel rispetto del RLI

Sono ammessi ampliamenti dell'azienda agricola purché non vengano diminuite le distanze in essere e rispettato il Regolamento Locale di Igiene

Le aree agricole di rispetto dell'abitato sono computabili ai fini della determinazione dell'edificabilità da attuarsi negli Ambiti Agricoli.

ART.26 ALLEVAMENTI ESISTENTI IN AMBITO NON AGRICOLO - distanze per gli ambiti consolidati

Gli allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dal PGT, essendo classificati come attività insalubre di cui all'art. 216 T.U.LL.SS. 1265/34, non possono essere ampliati, possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato. L'Amministrazione Comunale per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in zona agricola, non è mai ammessa la riattivazione.

ART.27 AMBITI DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE

Le aree di valore paesistico-ambientale individuate dal PGT sono:

- **Gli ambiti di rispetto ambientale e di tutela del reticolo idrico**
- **Orli di scarpata**
- **La rete ecologica di primo e secondo livello (areali e lineari)**

Sono aree soggette a regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, essendo ancora dotati di una forte componente naturale e vegetazionale. In tali aree è esclusa ogni forma di nuova edificazione.

E' consentita la formazione di percorsi ciclo-pedonali attrezzati, finalizzati al collegamento tra aree abitate ed il territorio agricolo. L'amministrazione può prevedere speciali forme di sostegno per interventi volti alla sistemazione delle ripe ed alla qualificazione ambientale.

27.1 Aree di rispetto Ambientale e di tutela del reticolo Idrico

Il Piano di Governo del Territorio individua le aree di rispetto ambientale e di tutela del Reticolo Idrico, nelle quali sono vietate edificazioni e manomissioni dello stato dei luoghi (all'art.7.4 del Titolo II delle presenti NTA).

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ampliamenti e nuova costruzione di ponti funzionali all'accesso ai terreni per lo svolgimento dell'attività agricola e previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore.

27.2 Orli di Scarpata (PTCP) – Scarpate morfologiche

I tratti significativi delle scarpate principali (altezza superiore a 3 m) e secondarie (altezza inferiore a 3 m), indicati nella "*Carta delle tutele e delle salvaguardie*" (PTCP) e negli elaborati del PGT, in quanto emergenze morfologico-naturalistiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico. Essi concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici. Si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita

dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali".

27.3 Rete ecologica di primo e secondo livello (PTCP)

Le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello individuati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP della Provincia di Cremona sono state integralmente recepite negli elaborati di PGT.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'asporto di materiale inerte al di fuori dal fondo o dei fondi dell'azienda agricola allorché il rapporto tra materiale ricavato e superficie scavata risulti superiore a 500 mc per ettaro; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

ART.28 PARCO DEL SERIO

E' individuata con apposita perimetrazione la parte di territorio riservata al Parco Regionale del Serio. In tale ambito risulta prevalente l'intera disciplina del Piano Territoriale del Parco stesso, con ogni vincolo e pertinenti procedure attuative, approvata con Dgr 28 maggio 2008 N.8/7369.

ART.29 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi di cui all'elaborato Pr 22 "Classi di sensibilità paesistica". I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

ART.30 PERMEABILITA' DELLE AREE SCOPERTE E DOTAZIONE MINIMA DI VERDE

In tutti gli ambiti residenziali (consolidati o di trasformazione) per gli interventi di nuova costruzione riguardanti unità immobiliare/volumi dotati di un proprio lotto di pertinenza, si richiede che almeno il 40% delle aree scoperte sia permeabile al fine di garantire una adeguata capacità di assorbimento del terreno durante le precipitazioni piovose. Si richiede inoltre che nelle aree scoperte sia garantito un minimo di "dotazione arborea" a titolo di parziale risarcimento all'ambiente. La dotazione minima richiesta è fissata in n. 1 essenze autoctone di alto fusto ogni 80 mq di superficie scoperta.

ART. 31 AMBITO DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche aeree di trasporto ad alta tensione ed alla protezione delle persone rispetto all'esposizione alle onde elettromagnetiche.

Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, in funzione della tensione nominale d'esercizio delle linee stesse, non sono ammesse utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del PGT. Sono ammesse invece nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.

Le linee elettriche non sono soggette a permesso di costruire, tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione comunale con particolare riguardo alla salvaguardia delle zone con caratteristiche di pregio ambientale.

ART. 32 AMBITO DI RISPETTO DI METANODOTTO

Comprende le aree destinate alla protezione delle persone e cose rispetto all'esposizione ai rischi connessi alla presenza dell'infrastruttura di trasporto di gas in pressione. Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, sono vietati interventi di nuova edificazione o ampliamenti di edifici esistenti.

ART. 33 AREA DI TUTELA DEL POZZO IDRICO COMUNALE

Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs 152/2006. Tali aree sono regolamentate dalle *Norme Geologiche di Piano* allegate alle presenti NTA.

ART. 34 ZONA DI RISPETTO STRADALE

Il PGT prevede ed indica, nella cartografia, la rete delle principali vie di comunicazione stradale.

I tracciati stradali di progetto riportati in cartografia hanno valore indicativo e saranno definiti in sede di progettazione esecutiva. La loro definizione è demandata a specifici strumenti attuativi di settore, se relativi all'intera opera o alla progettazione esecutiva, se si riferiscono a riqualificazioni stradali di modesta rilevanza.

Negli ambiti agricoli è consentita inoltre la costruzione di strade interpoderali di larghezza non superiore a 4 m d'iniziativa pubblica o consortile, anche se non previste dallo strumento urbanistico generale.

Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale sono indicate negli elaborati Dp 16 e Pr 19 la cui ampiezza è misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del D.Lgs 285/1992. All'esterno del centro abitato la fascia di rispetto è pari a 30 m per parte per la S.P. ex 54 e 20 m per parte per la S.P. 43.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori e dentro terra. È tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi a raso;
- impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 42
- sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee;

- reti idriche e di fognatura, metanodotti e gasdotti.

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

Dovrà in ogni caso essere rispettata la normativa dell'Art.16 del D.Lgs. 285/92 e del relativo regolamento di attuazione relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzione, per le piantumazioni, e per l'apertura dei canali dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 26 D.P.R. 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici dovranno rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 m così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. 495/1992.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate specificatamente negli elaborati di Piano. In tal caso, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie di intervento fondiario o territoriale ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità. Le aree di rispetto possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

ART. 35 *PERCORSI CICLO-PEDONALI*

Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati Dp 16-17-18; Pr 19-20-21 e Ps 22 -23 percorsi ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria. Essi potranno includere aree attrezzate per la sosta e il ristoro dei pedoni e dei ciclisti. Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia di iniziativa pubblica che privata. Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo, approvato dall'Amministrazione Comunale, che dovrà definire l'esatto tracciato dei percorsi stessi e dovrà garantirne la continuità fisica e funzionale. La pavimentazione dovrà essere realizzata usando materiali coerenti all'ambiente circostante. Nei percorsi ciclo-pedonali e nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il DPR 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118 nonché, per quanto applicabili, la L.R. n. 13/89 ed il Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14.06.1989 n. 236 e successive modificazioni e integrazioni.

I tracciati delle rete ciclo-pedonale provinciale sono sottoposti a salvaguardia, secondo le modalità contenute all'art. 19 c. 6 della Normativa del P.T.C.P., i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati

nella Carta delle tutele e delle salvaguardie. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

ART. 36 EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI RISPETTO

Per gli immobili che alla data di adozione del PGT ricadono nelle fasce di rispetto stradale e negli ambiti di valore paesistico-ambientale sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 10 commi 10.1 10.2 10.3 10.4 del Titolo I –Norme Generali- delle presenti NTA, senza aumento delle volumetrie esistenti e previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore dell'infrastruttura, che attesti la non interferenza con le previsioni strategiche.

ART. 37 DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Nelle fasce di rispetto stradale e negli ambiti appositamente individuati è ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della L.R. 5 ottobre 2004 n° 24 e successivo Regolamento regionale 5 ottobre 2004, n. 5, e successive modifiche e integrazioni. È ammessa l'installazione di servizi all'automezzo (autolavaggio); è consentita la realizzazione di attività commerciali integrative per una superficie massima di 100 mq per ogni installazione; gli impianti per la distribuzione di carburante e le attività commerciali integrative potranno essere realizzate con un Rc pari al 10% dell'area.

ART. 38 ORTI

Su aree di proprietà comunale, previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, o su aree di proprietà privata in zona agricola che si convenzionino con l'Amministrazione Comunale, è ammessa la formazione di orti privati.

Nella realizzazione di orti è ammessa esclusivamente l'installazione di accessori in legno con altezza massima non superiore a m. 2,60 e una superficie coperta non superiore a mq10. Le recinzioni potranno essere realizzate con siepi e/o rete metallica con altezza non superiore a metri 1,50. L'atto unilaterale d'obbligo e/o la convenzione dovranno riportare: le condizioni di utilizzo; la durata temporale e l'impegno a rimuovere, a propria cura e a proprie spese, quanto realizzato, qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda.

ART. 39 NORME GENERALI PER LE RECINZIONI

Le opere di recinzione, comprese le siepi, possono sorgere sul confine di proprietà con aree sia private che pubbliche, fatti salvi i disposti del D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, del relativo regolamento attuativo e delle eventuali modifiche e integrazioni.

Le recinzioni realizzate negli *Ambiti del tessuto Urbano Consolidato* (residenziale e produttivo); negli *Ambiti di Trasformazione* (residenziale e produttivo) dovranno avere l'altezza massima di m 2,00 misurata dalla quota stradale o del terreno. In particolare:

- tra lotti contigui la recinzione potrà essere di tipo cieco,
- verso aree e strade pubbliche o private, aperte al pubblico transito, aree verdi o di particolare pregio ambientale, dovrà essere costituita da un muro di basamento con altezza non superiore a 0,80 m con sovrastante cancellata aperta di altezza massima di 1,20 m.

È ammessa la formazione di siepe sulla linea di confine delle proprietà con altezza massima consentita e mantenuta di 2,00 m disposta nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile. Sono vietate le siepi in presenza di pareti finestrate a distanza inferiore a 3,00 m.

Sulle recinzioni non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la viabilità e l'estetica o creino pericolo.

Le recinzioni da realizzarsi nel *Nucleo di Antica Formazione* sono regolamentate alla lettera r) dell'art. 16.3.3 delle NTA del presente Titolo.

ART. 40 RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI: AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli artt. 63-64 della L.R. 12/2005 nel rispetto delle altezze massime previste nei diversi ambiti territoriali.

In relazione a quanto disposto dall'art. 65 della L.R. 12/2005, sono esclusi dalla possibilità di recupero dei sottotetti, i seguenti ambiti territoriali e/o interventi edilizi:

- a) ambiti di trasformazione residenziali (Atr)
- b) Nucleo di antica formazione limitatamente agli edifici di Tipo "A" e nel caso in cui il recupero del sottotetto comporti la realizzazione di edifici con altezza superiore a 8 m
- c) Ambiti di riqualificazione urbanistica (P.I.I.)

ART. 41 INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI

Non sono ammissibili, in tutto il territorio di Casaletto di Sopra, nuovi insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, né alle medie strutture di vendita con esercizi commerciali con superficie superiore a 1.000 mq.

L'insediamento di nuove attività commerciali, a seguito di nuova edificazione e/o cambio d'uso, è consentito:

- nel *Nucleo di Antica formazione* esclusivamente per esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato* per esercizi di vicinato
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato di Recente Espansione* per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 400 mq
- Nell'Ambito del Tessuto Urbano consolidato Produttivo sono ammesse strutture di commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita con un superficie massima di 600 mq

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

In tutti gli altri ambiti territoriali è vietato l'insediamento di strutture commerciali.

ART. 42 PRINCIPALI E FINALITÀ

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Non configurano vincolo preordinato all'esproprio e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano che demandino al proprietario dell'area o avente titolo la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

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

Il Piano dei Servizi:

- Cataloga e verifica lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale in relazione ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- individua le necessità di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di piano;
- stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione;
- stabilisce i criteri attraverso i quali, all'interno dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata, è consentita, in luogo della cessione totale o parziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, con carattere di indispensabilità, la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata;
- definisce l'attribuzione di diritti edificatori a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici;

ART. 43 PRINCIPI GENERALI PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE NEL PIANO DEI SERVIZI

43.1 Alle nuove aree di previsione destinate a infrastrutture e servizi pubblici, e non comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione definiti nel Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica, secondo quanto previsto nel successivo art.44. Tale capacità volumetrica teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Le aree per infrastrutture e servizi pubblici da cedere al comune devono in ogni caso avere requisiti di effettiva utilizzabilità e di accessibilità da strade o spazi pubblici

La cessione dei diritti volumetrici è alternativa alla realizzazione diretta da parte del privato, dei servizi previsti su tale area secondo quanto indicato all'art. 44.

43.2 I detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come Ambiti di Trasformazione Residenziale e soggette a Piano attuativo per il raggiungimento dell'*indice di edificazione d'ambito*, di cui al seguente comma, nonché agli Ambiti Residenziali Consolidati di Recente espansione individuati nel Piano delle Regole per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo di zona.

43.3 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree residenziali assoggettate a Piano attuativo e definite nel Documento di Piano sono disciplinate da due distinti indici: *l'indice territoriale* (It) e *l'indice di edificazione d'ambito* (Iea):

- L'**indice territoriale** esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo.
- L'**indice di edificazione d'ambito** definisce la volumetria che deve essere convenzionata con lo strumento attuativo.

43.4 La differenza tra *l'indice di edificazione d'ambito* e *l'indice territoriale* definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni di piano. Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti.

43.5 Il Comune di Casaleto di Sopra è proprietario di aree destinate ad Infrastrutture e servizi, meglio individuate negli elaborati grafici allegati al Piano dei Servizi e nella relazione illustrativa. Nelle aree destinate a *verde pubblico*, residuando una volumetria pari a 18.000

mc il Comune di Casaletto di Sopra potrà cedere i diritti edificatori corrispondenti alla sopra riferita volumetria residuale, ai privati che ne facciano richiesta, per poter attuare gli interventi edificatori negli *“Ambiti di Trasformazione Residenziali”* e per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo per gli *“Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione”*. Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, nonché per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

43.6 Il Comune di Casaletto di Sopra, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella disponibilità del comune ai sensi del precedente comma 43.5. I diritti edificatori ceduti verranno utilizzati negli *“Ambiti di Trasformazione Residenziali”* e negli *Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione”*.

43.7 I proprietari delle aree destinate dal PdS alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico possono, in alternativa all'esproprio e al trasferimento dei diritti volumetrici, cedere in accordo bonario l'area all'Amministrazione; in tal caso i diritti volumetrici derivanti dalle aree oggetto di cessione vanno ad integrare la dotazione volumetrica di cui al comma 5.

ART. 44 COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Alle nuove aree per attrezzature e servizi da acquisire alla proprietà pubblica individuate negli elaborati Ps 22 - 23 del Piano dei Servizi, non comprese negli Ambiti di Trasformazione, è attribuito un indice volumetrico compensativo pari a **0,7** mc per ogni mq di area che sia ceduta gratuitamente al comune. Il volume generato da tale indice è utilizzabile negli Ambiti di Trasformazione residenziali e negli Ambiti Residenziali di Recente Espansione come previsto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

**ART.45 REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER
ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE**

45.1 I proprietari delle aree individuate nel PdS come “Aree per attrezzature e servizi di previsione di interesse comunale” (Ps 22 - 23-23.a) possono promuovere, in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione, la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati all'art.48. Su tali aree vale quanto disposto dal comma 13 dell'art.9 della l.r. 12/2005.

L'intervento dovrà essere regolato da apposito atto convenzionale che disciplini le modalità di gestione e utilizzazione per garantire che le attività siano svolte a favore della popolazione residente in ottemperanza da quanto previsto al comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

45.2 L'attuazione diretta da parte della proprietà, dei servizi pubblici previsti sulle aree di cui al comma 1, e realizzati in regime di convenzione per l'uso pubblico, comporta l'inutilizzabilità dell'indice volumetrico compensativo.

**ART.46 DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O
GENERALE**

46.1 Il Piano dei servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche, tenuto conto delle dotazioni esistenti e dell'obiettivo della realizzazione del sistema generale dei servizi attraverso il concorso delle aree di trasformazioni individuate dal Documento di Piano.

46.2 Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

46.3 Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto (salvo quanto previsto nel successivo comma 46.4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree standard stabilite come segue:

- Residenza:
Mq 30 per ogni abitante insediabile pari a 150 mc. Nel caso di unità residenziali con slp inferiore a 50 mq e volume inferiore a 150 mc la dotazione di aree per servizi dovrà essere pari al 100% della Slp.
- Terziario e commerciale
100% della Slp
- Medie strutture di vendita
150% della Slp di cui i 2/3 da destinare a parcheggio
- Produttivo (industriale e artigianale):
20% della Slp

46.4 Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi:

- L'ampliamento di unità residenziali inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi nell' "*Ambito Urbano Consolidato*" e "*ambito urbano di recente espansione*"
- I mutamenti di destinazione d'uso in commerciale per funzioni C.1 (esercizi di vicinato) attuati nel nucleo di antica formazione.

46.5 Nel caso di ampliamento superiore al 20% del volume residenziale esistente in "*ambito urbano consolidato*" e "*ambito del tessuto urbano di recente espansione*", le aree per servizi da reperire o monetizzare sono calcolate sull'intero incremento di volume.

46.6 Qualora l'acquisizione delle aree per servizi pubblici, all'interno degli ambiti di trasformazione e degli ambiti del tessuto urbano consolidato, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali per la realizzazione dei servizi pubblici; la stessa può essere monetizzata corrispondendo al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS ivi compresa l'acquisizione di altre aree da destinare a funzioni pubbliche.

**ART. 47 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI
CONSEQUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

47.1 Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli art. 51 – 52 della L.R. 12/2005 e devono essere

conformi a quanto previsto dal PGT per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di PGT sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente piano. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, terziaria, agricola), in conformità alle previsioni dei singoli ambiti, è soggetto a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, ove la variazione stessa incida negativamente sulla dotazione dei servizi.

47.2 In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici:

- a) da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a residenza
- b) da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a commerciale o direzionale;
- c) da rustico (strutture ex-agricole quali, stalle, fienili, depositi, ecc.) ad attività produttive (artigianali/industriali);
- d) da attività produttive (artigianali/industriali) a residenza;
- e) da residenza a commerciale o direzionale;
- f) da attività produttive (artigianali/industriali) a commerciale o direzionale.

47.3 Incrementi di Superficie Utile Lorda realizzabili nell'ambito delle volumetrie degli edifici esistenti comportano un aumento del fabbisogno di standard nelle quantità previste dall'art. 46.

47.4 Le modalità per il reperimento di detti eventuali standard aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, saranno regolamentate – in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedenti destinazioni – per mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, previa verifica di precedenti mutamenti di destinazione d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o il fabbricato medesimo.

47.5 Spetta ai richiedenti del titolo abilitativo proporre le modalità di reperimento delle infrastrutture e servizi pubblici.

47.6 Nel caso di impossibilità di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi dovuti nell'ambito dell'intervento stesso sarà ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, che esplicherà la propria determinazione mediante delibera di giunta.

In alternativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale. Qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga ammissibile, in relazione alla destinazione d'uso richiesta ed alla criticità dell'area, la cessione di aree esterne all'ambito di intervento o la monetizzazione delle stesse, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.

47.7 Nello specifico caso di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di aree per servizi, lo stesso potrà essere sempre monetizzato.

47.8 Sono altresì soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti i mutamenti di destinazione d'uso – attuati senza opere edili - interessanti aree e fabbricati destinati a medie strutture di vendita, secondo le previsioni del PGT.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

ART. 48 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI

48.1 aree per attrezzature scolastiche ed educative

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di istituti scolastici pubblici, privati, parificati fino al grado dell'obbligo (scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori), comprensivi degli spazi di pertinenza (spazi verdi, per l'attività all'aperto, parcheggi con le relative aree di manovra, attrezzature sportive di pertinenza, mense).

Indici urbanistici

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- Df = 10,00 m

- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

48.2 aree per attrezzature generali

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature per la pubblica amministrazione, assistenziali, sociali, culturali.

Indici urbanistici

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

48.3 aree per attrezzature religiose

Nelle zone suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini. La realizzazione e la gestione delle attrezzature religiose non è assoggettata alla stipula della convenzione.

Le aree per attrezzature religiose che ricadono nel perimetro del nucleo di antica formazione, sono soggette alle modalità di intervento stabilite all'art. 17 del Titolo III - Piano delle Regole - per ogni specifico tipo indicato nell'elaborato Pr 21.

Le aree per attrezzature religiose, esterne al nucleo di antica formazione dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

- Rc = 50%
- H = 10,00 m
- Df = 10,00 m

- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

48.4 verde pubblico

Dette zone sono riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di verde, parchi pubblici e attrezzature per il gioco ed il tempo libero. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi.

Indici urbanistici

- If = 0,7 mc/mq
- Rc = 10%
- H = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

Prescrizioni particolari

Le aree verdi di proprietà comunale a servizio della residenza, sviluppano una superficie di 30.788 mq, determinando una potenzialità edificatoria di 21.551 mc.

L'Amministrazione Comunale di Casaletto di Sopra si riserva, per l'attuazione di manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi, una volumetria massima di 3.551 mc.

Per la rimanente quota di diritti volumetrici pari a 18.000 mc, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come *Ambiti di Trasformazione Residenziale*; e nel Piano delle Regole agli *"ambiti residenziali consolidati di recente espansione"* come disciplinato dall'art. 43 commi 6 7 delle presenti NTA del Piano dei Servizi "principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire".

48.5 aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero

Nelle zone suddette è consentita la costruzione di impianti sportivi e per il gioco. La realizzazione degli impianti dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area che conterrà la distribuzione e il dimensionamento delle aree per

attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione complessiva a verde.

Indici urbanistici

- Rc = 40%
- H = 15,00 m per gli impianti sportivi
4,00 m per le pertinenze di servizio (spogliatoi e accessori)
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

48.6 aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

Tali aree sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette e sono in aggiunta ed integrazione a quelli realizzabili nelle aree per strade e piazze definite al successivo art.49. Le nuove aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto e in quantità tale da ombreggiare i posti auto.

Nell'ambito dei Piani attuativi dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione nella misura di:

- 8 mq/abitante per la residenza
- 50% slp per terziario e commerciale
- 66% della Slp per medie superfici di vendita
- 15% slp per attività produttive

48.7 aree per attrezzature tecnologiche

Le zone funzionali suddette sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, impianti di smaltimento di rifiuti, centrali telefoniche o televisive comprese le antenne di diffusione, impianti di acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas - metano, nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi.

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto.

Indici urbanistici

Rc = 40%

Prescrizioni particolari

Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti (enel; telecom: ecc...) contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte gli ambiti di PGT e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità.

Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche, ma non potrà essere inferiore a 3 m dal confine stradale così come previsto dall'Art.29 del D.P.R. 495/1992. Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti; in caso contrario si dovranno rispettare le distanze previste dal codice civile.

La localizzazione degli impianti di gestione rifiuti dovrà avvenire in maniera conforme ai contenuti ed alle prescrizioni dello studio geologico comunale.

Il centro di raccolta dovrà essere adeguato dai criteri previsti dal Decreto 08/04/2008.

48.8 cimitero

Sono le zone destinate alle opere inerenti alle diverse forme consuetudinarie di sepoltura (fosse nel terreno, colombari, cappelle), nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto. In prossimità degli ingressi dovranno essere realizzate aree di parcheggio pubblico di estensione adeguata.

Le aree comprese nella fascia di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero nel rispetto delle distanze minime di Legge dagli edifici circostanti; in esse non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo.

È consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole. È ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo urbano, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo - nel caso d'interventi privati - il convenzionamento con l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Sono ammesse inoltre nuove strade o corsie di servizio, ampliamento dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici. La zona di rispetto deve essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale.

ART. 49 AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici aperti.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

49.1 previsione strategica della mobilità

I PGT individua, con apposito simbolo grafico, negli elaborati prescrittivi le previsioni strategiche della mobilità, sia di interesse comunale che di interesse sovracomunale, con l'obiettivo generale di ridurre il traffico di transito che grava sul sistema viabilistico, con particolare riferimento al miglioramento della circolazione veicolare nel nucleo storico di Ripalta Nuova.

- Il tracciato individuato come *"previsione strategica della mobilità di interesse sovracomunale"* dovrà prevedere, in fase di progettazione esecutiva, sia il calibro stradale sia interventi di mitigazione ambientale atti a ricreare il *corridoio ecologico* individuato dal PTCP migliorandone l'accessibilità, attraverso un percorso ciclo-pedonale adiacente la strada principale.
- Il tracciato individuato come *"previsione strategica della mobilità di interesse comunale"* ha la finalità di migliorare l'accessibilità all'ambito destinato a servizi esistenti e di previsione oltre che migliorare le condizioni del traffico interno all'urbanizzato.

ART.50 IMPIANTI RICETRASMITTENTI E DI TELECOMUNICAZIONE

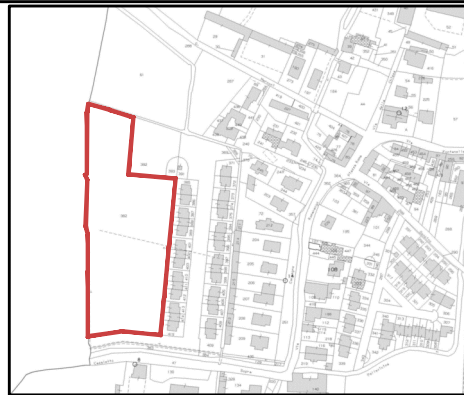
L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione sono ammessi ove il loro inserimento con il contesto non sia di disturbo o contrasto sia dal punto di vista visivo, che di tutela della salute della popolazione. E' necessario acquisire il parere dell'ARPA e sono soggetti alla valutazione paesaggistica dei progetti.

E' ammessa l'installazione di impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione esclusivamente negli ambiti produttivi e nella zona destinata ad attrezzature tecnologiche (piazzola per la raccolta differenziata rsu).

ART.51 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso negli specifici ambiti per attrezzature e servizi. In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati in Consiglio Comunale.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



INDICI E PARAMETRI PROGETTUALI

Superficie territoriale (St) = 14.000 mq

Indice territoriale (It) = 0,5 mc/mq

14.000 mq (St) x 0,5 (It) = 7.000 mc

Indice di edificazione d'ambito (Iea) = 0,65 mc/mq

-volumetria che deve essere obbligatoriamente convenzionata-
14.000 mq (St) x 0,65 (Iea) = 9.100 mc

It - Iea = volumetria da acquistare per il convenzionamento dell'Ambito di Trasformazione
9.100 mc (Iea) - 7.000 mc (It) = 2.100 mc

Abitanti teorici (150mc/ab) = 61

Parcheggio minimo da cedere: 366 mq
(6 mq/ab)



Area di concentrazione della
volumetria da convenzionare
(9.100mc)



area per servizi da cedere
nell'ambito del P.A. (mq 5.000)

da cedere all'A.C. come contributo per il raggiungimento degli
obiettivi previsti dal piano dei servizi.
(PEREQUAZIONE D'AMBITO)

DESTINAZIONE PREVALENTE
R

DESTINAZIONI AMMISSIBILI:
C.1-C.5-T-R1-Fa2-3-4-5-8-10

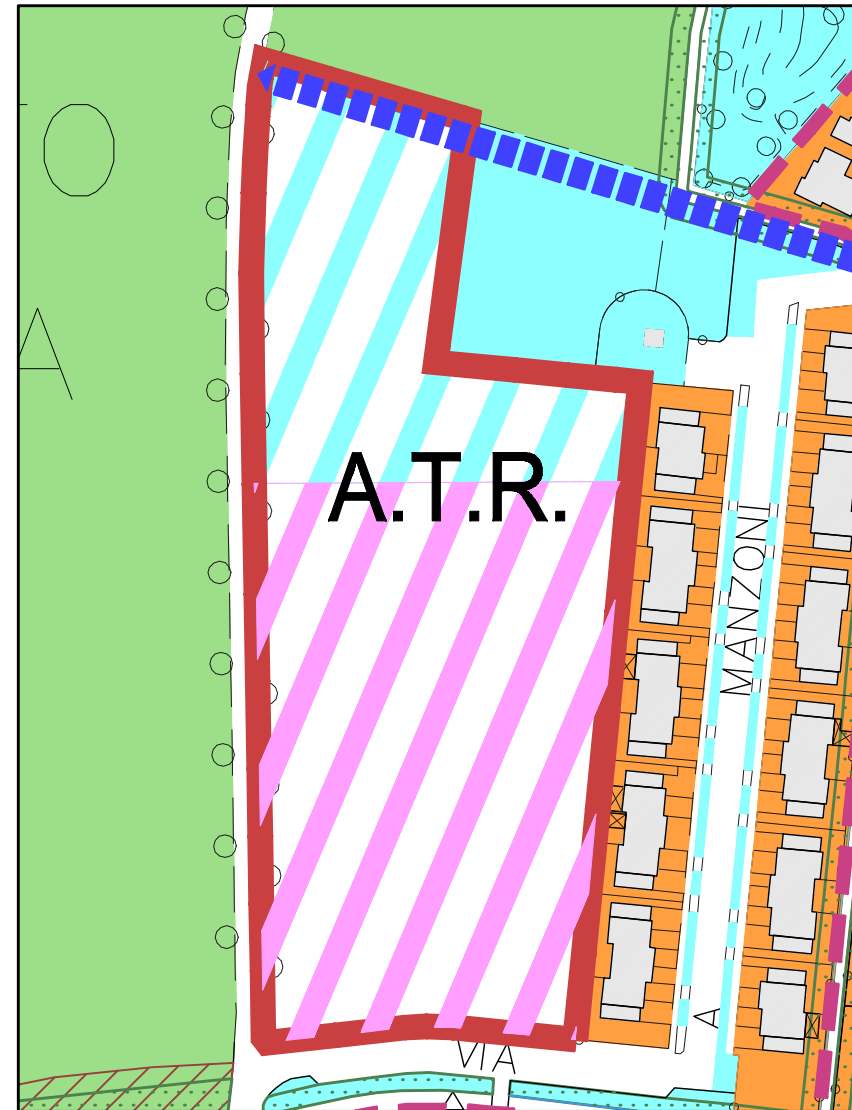


STRADA DI PREVISIONE

Strada da realizzarsi a carico dell'Amministrazione
Comunale per l'accesso all'area dei servizi pubblici

La volumetria di ogni singolo edificio realizzato
nell'ambito del Piano Attuativo potrà essere
incrementata del 5% qualora l'edificio sia certificato in
classe energetica A

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 3 (con consistenti limitazioni) -
3h (unità di legge- Valle dei Navigli)



L'ATR è situato in ambito consolidato ed è posizionato strategicamente rispetto al disegno dei servizi di Casaleto di Sopra. L'ambito viene suddiviso in due parti definite, una destinata alla residenza e l'altra a servizi, al fine di implementare l'area ove collocare servizi di interesse generale.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 1



INDICI E PARAMETRI PROGETTUALI

Superficie territoriale (St) = 37.000 mq	Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,6 mq/mq
Raccorpo di copertura (Rc) = 40% Sf	Raccorpo di copertura da convenzionare (Rc) = 50% Sf 10% di superficie coperta da acquisire quale contributo per il raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi
DESTINAZIONE PREVALENTE P	DESTINAZIONI AMMISSIBILI: R fino a 180 mq di Slp per unità produttiva; C.7
AREE PER SERVIZI PUBBLICI: 20% Slp	La quota di aree per servizi pubblici da cadere all'interno del P.A. è stabilita nell'ambito della negoziazione per la definizione degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente. In ogni caso deve essere garantita una quota di parcheggio pari al 10% della Slp La quota non ceduta potrà essere monetizzata

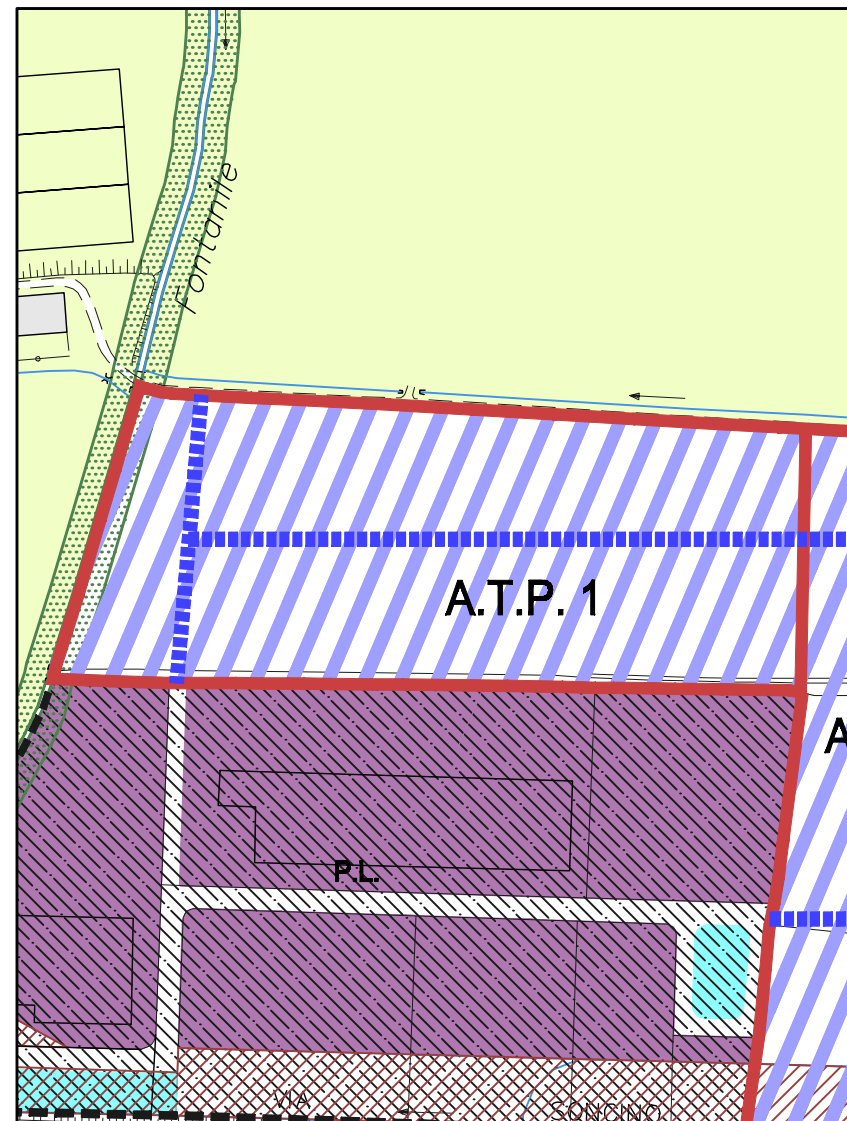


STRADA DI PREVISIONE da attuarsi all'interno del Piano Attuativo da definire nell'ambito degli accordi convenzionali in situazione dell'Ambito di trasformazione

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 3 (con costanti limitazioni) -
3h (unità di Isagro- Valle dei Navigli)

PRESCRIZIONI:

Lungo il lato Nord ed Est dell'ambito dovrà essere prevista una piantumazione con funzione di mitigazione ambientale tra le aree agricole e le nuove edificazioni.



L'ATP è situato a nord del polo produttivo esistente, l'area è attualmente compromessa poiché è destinata al deposito e stoccaggio di materiale necessario alla realizzazione del gasdotto Zimella-Cervigliano D'Adda.

L'ATP potrà essere effettuato una volta dismesso il cantiere riguardante lo stoccaggio dei materiali del gasdotto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 2



INDICI E PARAMETRI PROGETTUALI

Superficie territoriale (St) = 26.330 mq	Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,6 mq/mq
Raccorpo di copertura (Rc) = 40% Sf	Raccorpo di copertura da convenzionare (Rc) = 50% Sf 10% di superficie coperta da acquisire quale contributo per il raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi
DESTINAZIONE PREVALENTE P	DESTINAZIONI AMMISSIBILI: R fino a 150 mq di Slp per unità produttiva; C.7
AREE PER SERVIZI PUBBLICI: 20% Slp	La quota di aree per servizi pubblici da cadere all'interno del P.A. è stabilita nell'ambito della negoziazione per la definizione degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente. La quota non ceduta potrà essere monetizzata

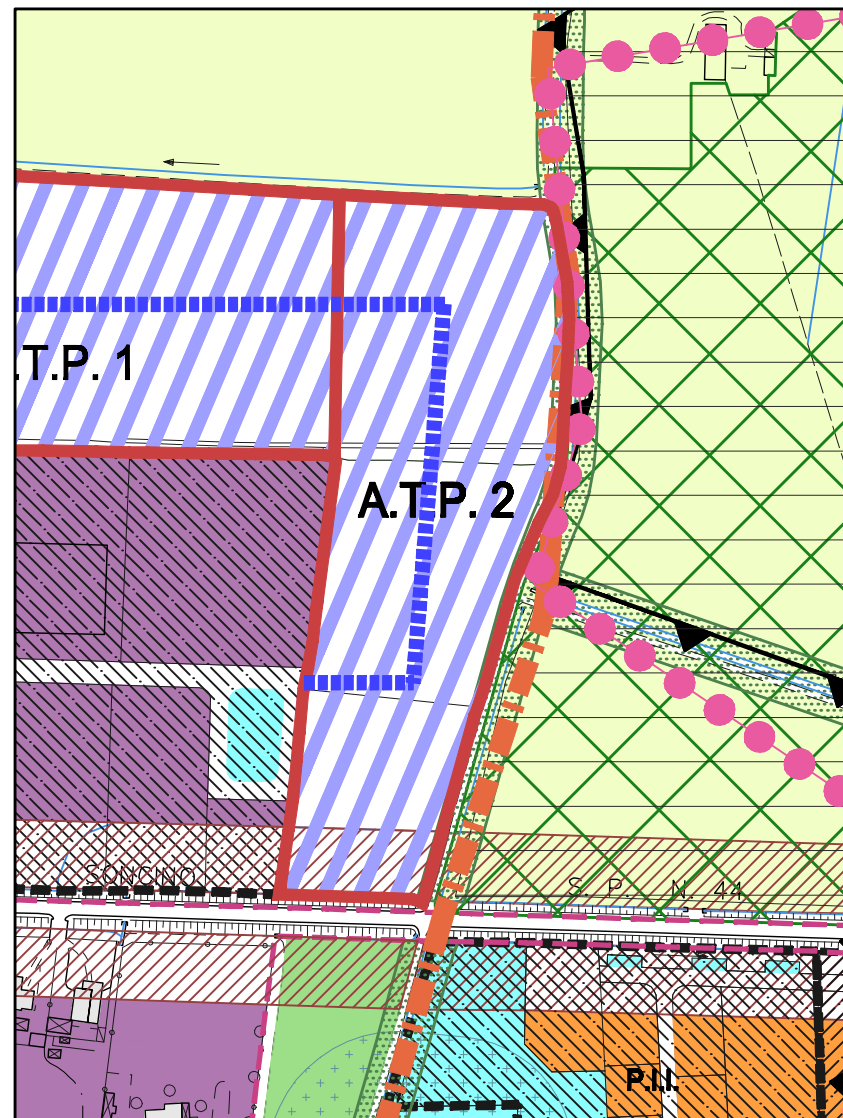


STRADA DI PREVISIONE da attuarsi all'interno del Piano Attuativo da definire nell'ambito degli accordi convenzionali in attuazione dell'Ambito di trasformazione

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 3 (con costanti limitazioni) -
3h (unità di Isagro- Valle del Navigli)

PRESCRIZIONI:

Lungo il lato Nord ed Est dell'ambito dovrà essere prevista una piantumazione con funzione di mitigazione ambientale tra le aree agricole e le nuove edificazioni.



L'ATP è situato a nord del polo produttivo esistente, l'area è attualmente compromessa poiché è destinata al deposito e stoccaggio di materiale necessario alla realizzazione del gasdotto Zimella-Cervigliano D'Adda.

L'ATP potrà essere effettuato una volta dismessa il cantiere riguardante lo stoccaggio dei materiali del gasdotto.