COMUNE DI CORTE DE' FRATI
PROVINCIA DI CREMONA

PGT

Piano di Governo del Territorio

Relatori	Dott.arch.Luigi Agazzi Dott.Pian.Simona Donini
Oggetto	NORMATIVA (modificata con accoglimento osservazioni e pareri)

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

I TECNICI

Dott.arch.Luigi Agazzi

Dott.Pian.Simona Donini

ADOTTATO

Del.C.C n. 27 del 29.07.2009

APPROVATO

Del.C.C n. 2 del 08.02.2010

PIANO DELLE REGOLE

PROGETTISTI

DOTT.ARCH.LUIGI AGAZZI
DOTT.PIAN. SIMONA DONINI

COLLABORATORI

SIMONE CREMONESI

VERSIONE STAMPA

VERS. 01.10
FEBBRAIO 2010

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 8
CAPO I - OGGETTO E ELABORATI 9
Art. 1. Oggetto del Piano delle Regole (art.10 L.R.12/2005) 9
Art. 2. Finalità del Piano delle Regole 10
Art. 3. Osservanza delle Norme contenute nel Piano delle Regole 10
Art. 4. Vigilanza e sanzioni 10
Art. 5. Deroghe alle Norme tecniche di attuazione 10
Art. 6. Qualità del progetto 11
Art. 7. Elaborati costituenti il Piano delle regole 12
CAPO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 13
Art. 8. Principi generali 13
Art. 9. Piani particolareggiati 13
Art. 10. Piano di recupero 14
Art. 11. Piano di lottizzazione 14
Art. 12. Piano degli insediamenti produttivi 15
Art. 13. Piano di zona per l'edilizia economica e popolare 15
Art. 14. Standards nei Piani Attuativi 16
Art. 15. Volumi tecnici nei Piani Attuativi 16
Art. 16. Documentazione e elaborati dei Piani Attuativi 17
Art. 17. Autorizzazione paesaggistica 17
Art. 18. Norme prescrittive della documentazione geologica e geologico–tecnica 17
Art. 19. Norme prescrittive dell'individuazione del reticolo idrico minore e suo regolamento 17
Art. 20. Requisiti acustici passivi degli edifici 17
Art. 21. Classificazione acustica del territorio comunale - Impatto e valutazione del clima acustico 17
Art. 22. Permesso di costruire 18

Art. 23. Denuncia d'inizio attività ... 18
Art. 24. Programmi Integrati di Intervento ... 18
Art. 25. Attività edilizia libera ... 19
Art. 26. Attività edilizia compiuta dal Comune e dallo Stato ... 19
Art. 27. Strumenti urbanistici esecutivi ... 19
Art. 28. Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) ... 19
Art. 29. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ... 20
Art. 30. Riserve dell'Amministrazione comunale ... 21
Art. 31. Organismi per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio ... 22
Art. 32. Progettazione e risparmio energetico (requisiti cogenti e obbligatori) ... 22
Art. 33. Incentivi al risparmio energetico degli edifici (requisiti volontari) ... 22
TITOLO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI ... 24
CAPO I - DEFINIZIONI ... 25
Art. 34. Definizioni edilizie ... 25
Art. 35. Definizioni urbanistiche ... 25
Art. 36. Definizioni delle destinazioni d'uso commerciali ... 26
Art. 37. Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico connesse alla destinazione d'uso commerciale ... 27
CAPO II - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI ... 29
Art. 38. Distanza dai confini DC ... 29
Art. 39. Distanza dalle strade DS ... 29
Art. 40. Distanza lineare tra edifici DE/l ... 29
Art. 41. Distanza radiale tra edifici DE/r ... 30
Art. 42. Distanza da allevamenti zootecnici DZ ... 30
Art. 43. Altezza dell'edificio H ... 30
Art. 44. Altezza media dell'edificio H/m ... 30
Art. 45. Superficie territoriale ST ... 31
Art. 46. Superficie fondiaria SF ... 31
Art. 47. Superficie coperta SC ... 31
Art. 48. Superficie utile lorda SUL ... 31
Art. 49. Superficie utile lorda virtuale SUL/v ... 32
Art. 50. Superficie permeabile SP ... 32
Art. 51. Volume dell'edificio ... 32
Art. 52. Volume edificabile VE ... 32
Art. 53. Indice di utilizzazione territoriale IUT ... 32
Art. 54. Indice di utilizzazione fondiaria IUF ... 32
Art. 55. Indice di copertura fondiaria ICF ... 32
Art. 56. Indice di permeabilità IP ... 32
Art. 57. Indice di edificabilità territoriale IET ... 33
Art. 58. Indice di edificabilità fondiaria IEF ... 33
Art. 59. Capacità insediativa CI ... 33
Art. 60. Carico urbanistico CU ... 33
Art. 61. Densità arborea DAL ... 33
Art. 62. Densità arbustiva DAR ... 33
Art. 63. Certificazione energetica degli edifici ... 34
CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ... 35
Art. 64. Mutamento di destinazione d'uso ... 35
Art. 65. Manutenzione ordinaria ... 35
Art. 66. Manutenzione straordinaria ... 37
Art. 67. Restauro e risanamento conservativo ... 38
Art. 68. Ristrutturazione edilizia ... 39
Art. 69. Demolizione ... 41
Art. 70. Demolizione e ricostruzione ... 41
Art. 71. Nuova costruzione ... 41
Art. 72. Ristrutturazione urbanistica ... 42

Art. 73. Edificio unifamiliare ... 42
Art. 74. Aree, superfici e fabbricati inseriti nelle tavole grafiche ... 42
Art. 75. Vincolo di inedificabilità e vincolo di tutela ... 42
Art. 76. Vincoli sovraordinati e vincoli urbanistici ... 43
CAPO IV - STRUTTURE SOGGETTE A REGIME SPECIFICO ... 44
Art. 77. Barriere architettoniche ... 44
Art. 78. Costruzioni in precario – prefabbricati – casette in legno e pergolati ... 45
Art. 79. Accessi alle strade – passi carrabili ... 45
Art. 80. Sottetti ... 46
Art. 81. Stazioni radio base – campi elettromagnetici (elettrosmog) ... 46
Art. 82. Parcheggi ... 47
Art. 83. Box, autorimesse e pertinenze ... 48
Art. 84. Recinzioni ... 49
Art. 85. Antenne televisive, paraboliche e per radioamatorii ... 49
Art. 86. Norma speciale per gli allevamenti ... 49
Art. 87. Norma speciale fasce di salvaguardia nuova tangenziale e nuovo casello autostradale 49
TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO AMBITO STORICO ... 50
CAPO I – AS - AMBITO STORICO ... 51
Art. 88. Definizione ambito storico ... 51
Art. 89. Atti autorizzativi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale ... 51
Art. 90. Parametri edilizi e urbanistici ... 51
Art. 91. Modalità di esecuzione di opere ... 52
Art. 92. Esercizio di attività ... 53
TITOLO IV – AMBITI CONSOLIDATI ... 54
CAPO I – AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ... 55
Art. 93. Definizione Ambito Consolidato prevalentemente residenziale ... 55
Art. 94. Parametri edilizi e urbanistici ... 55
Art. 95. Esercizio di attività ... 56
CAPO II – AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO ... 57
Art. 96. Definizione Ambito consolidato prevalentemente produttivo ... 57
Art. 97. Parametri edilizi e urbanistici ... 57
Art. 98. Esercizio di attività ... 58
CAPO III – AMBITO A VERDE PRIVATO ... 60
Art.98.1 Definizione Ambito a Verde privato ... 60
Art.98.2 Parametri edilizi e urbanistici ... 60
TITOLO V – AMBITI DI TRASFORMAZIONE ... 62
CAPO I – ATR - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ... 63
Art. 99. Definizione Ambito di Trasformazione Residenziale ... 63
Art. 100. Parametri edilizi e urbanistici ... 63
Art. 101. Esercizio di attività ... 64
CAPO II – ATP - AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA ... 65
Art. 102. Definizione Ambito di Trasformazione Produttiva ... 65
Art. 103. Parametri edilizi e urbanistici ... 65
Art. 104. Esercizio di attività ... 65
CAPO III – AR - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AMBITI DI RECUPERO ... 67
Art. 105. Definizione Ambito di recupero ... 67
Art. 106. Parametri edilizi e urbanistici ... 67
R1 - PIANO DI RECUPERO– NOCI GARIONI ... 69
R2 - PIANO DI RECUPERO – CORTE DE' FRATI ESSICATOIO ... 69
R3 - PIANO DI RECUPERO– CORTE DE' FRATI GAZZINA ANGELO ... 70
R4 - PIANO DI RECUPERO– CORTE DE' FRATI GAZZINA PAOLO ... 70
R5 - PIANO DI RECUPERO– CORTE DE' FRATI SORELLE TONGHINI ... 71
R6 - PIANO DI RECUPERO– ASPICE – BERTOLOTTI REGGIANI ... 72
R7 - PIANO DI RECUPERO– ASPICE – PIAZZA PRIMO MAGGIO ... 73
R8 - PIANO DI RECUPERO– GRUMONE – VAGHI ... 73

R9 - PIANO DI RECUPERO– GRUMONE – VAGHI ... 74
Art. 107. Modalità di esecuzione di opere ... 75
Art. 108. Esercizio di attività ... 75
CAPO IV – PAR – PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE ... 76
Art. 109. Piani attuativi in fase di realizzazione ... 76
TITOLO VI – SISTEMA AGRICOLO, AMBIENTALE ... 77
CAPO I – AE1 – AREE AGRICOLE A ELEVATA VALENZA AMBIENTALE ... 78
Art. 110. Definizione aree agricole a elevata valenza ambientale ... 78
Art. 111. Esercizio di attività ... 78
Art. 112. Atti autorizzativi di rilevanza edilizia , urbanistica e ambientale ... 79
Art. 113. Parametri edilizi e urbanistici ... 80
Art. 114. Modalità di esecuzione delle opere ... 80
CAPO II – AE2 – AREE AGRICOLE A MEDIA VALENZA AMBIENTALE ... 83
Art. 115. Definizione aree agricole a media valenza ambientale ... 83
Art. 116. Esercizio di attività ... 83
Art. 117. Atti autorizzativi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale ... 84
Art. 118. Parametri edilizi e urbanistici ... 85
Art. 119. Modalità di esecuzione delle opere ... 85
CAPO III – AE3 – AREE AGRICOLE DI ESPANSIONE ... 88
Art. 120. Definizione aree agricole di espansione ... 88
Art. 121. Esercizio di attività ... 88
Art. 122. Atti autorizzativi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale ... 88
Art. 123. Parametri edilizi e urbanistici ... 89
Art. 124. Modalità di esecuzione delle opere ... 90
CAPO IV – AE – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ... 93
Art. 125. Definizione aree agricole produttive ... 93
Art. 126. Esercizio di attività ... 93
Art. 127. Atti autorizzativi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale ... 93
Art. 128. Parametri edilizi e urbanistici ... 94
Art. 129. Modalità di esecuzione delle opere ... 94
CAPO V – IRS – INSEDIAMENTI RURALI STORICI ... 97
Art. 130. Definizione Insediamenti rurali storici ... 97
Art. 131. Esercizio di attività ... 97
Art. 132. Atti autorizzativi di rilevanza edilizia , urbanistica e ambientale ... 97
Art. 133. Parametri edilizi e urbanistici ... 98
Art. 134. Modalità di esecuzione delle opere ... 99
TITOLO VII – SISTEMA DEI SERVIZI ... 101
CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI ... 102
Art. 135. Definizione Sistema dei Servizi ... 102
Art. 136. Esercizio di attività ... 102
Art. 137. Atti autorizzativi di rilevanza edilizia , urbanistica e ambientale ... 103
Art. 138. Parametri edilizi e urbanistici ... 103
Art. 139. Modalità di esecuzione delle opere ... 104
TITOLO VIII – VINCOLI AMBIENTALI, VIABILISTICI ... 105
CAPO I – PERCORSI CICLABILI e PEDONALI ... 106
Art. 140. Definizione dei Percorsi Ciclabili e Pedonali ... 106
Art. 141. Modalità di esecuzione delle opere ... 106
CAPO II – PERCORSI TUTELATI ... 107
Art. 142. Definizione dei Percorsi Tutelati ... 107
Art. 143. Modalità di esecuzione delle opere ... 107
CAPO III – STRADE ESISTENTI e RELATIVE FASCE DI RISPETTO ... 108
Art. 144. Definizione delle Strade Esistenti ... 108
Art. 145. Modalità di esecuzione delle opere ... 108
CAPO IV – STRADE DI NUOVA COSTRUZIONE ... 112
Art. 146. Modalità di esecuzione delle opere ... 112

CAPO V – ACQUE.....112
Art. 147. Modalità di esecuzione delle opere.....112
CAPO VI – NORME SPECIALI AMBIENTALI 113
Art. 148. tutela della qualita' delle risorse idriche 113
Art. 149. Incentivazione del compostaggio domestico 113
Art. 150. Aree di rispetto cimiteriale 113
Art. 151. Aree di rispetto del depuratore.....114
Art. 152. Aree di rispetto del depuratore.....114
Art. 153. Tutela del paesaggio agrario e naturale costituente la rete ecologica locale.....114
Art. 154. Orli di scarpata, rete ecologica provinciale.....114
TABELLE RIEPILOGATIVE PARAMETRI EDILIZI.....115

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO E ELABORATI

Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE (ART.10 L.R.12/2005)

Il 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);
e) individua:
   1) le aree destinate all'agricoltura;
   2) le aree di valore paesaggistico-ambientale e ecologiche;
   3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione e identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), 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, e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui al comma 2, 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 decreto legislativo n. 42 del 2004;
h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
i) requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

1. per le aree destinate all'agricoltura:
   1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
   2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
   3) individua gli edifici esistenti non più adibiti a usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
2. per le aree di valore paesaggistico-ambientale e ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
3. per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili

alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

Il piano delle regole non ha termini di validità e è sempre modificabile.

Art. 2. FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

Il presente Piano delle Regole stabilisce in particolare:

a. le modalità e gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio;
b. gli organismi posti a tutela dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio;
c. le norme generali per la valutazione dei parametri e indici regolanti l'edificazione;
d. le norme per la redazione, presentazione e approvazione degli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio;
e. le prescrizioni generali e quelle per ogni singola zona in cui il territorio è suddiviso;
f. le prescrizioni particolari e transitorie.

Le presenti norme sono integrative alle previsioni e alle prescrizioni contenute nelle tavole costituenti il Piano di Governo del Territorio.

Art. 3. OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL PIANO DELLE REGOLE

Qualunque opera o mutamento di destinazione d'uso di immobili si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere conforme a quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio e dal Piano delle Regole attuazione, in osservanza alle modalità di esecuzione previste dal Regolamento edilizio.

Art. 4. VIGILANZA E SANZIONI

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dalle leggi e dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate dagli atti abilitativi.

Constatata l'inosservanza di tali norme, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Art. 5. DEROGHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, può essere rilasciato Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444.

Ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, possono essere realizzate in deroga alle norme sulla Distanza lineare tra edifici DE/l e sulla Distanza radiale tra edifici DE/r, le opere necessarie a garantire l'accessibilità o la visitabilità dell'edificio fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 6. QUALITÀ DEL PROGETTO

Il Piano delle Regole ha anche il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità. Il Piano delle Regole fornisce pertanto elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesaggistica e gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettono la coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di interventi.

Va sottolineato che non solo i contesti storici ma anche quelli che rispecchiano territorialmente le articolazioni e le complessità della società contemporanea devono essere materia di progetto e di attenzione paesaggistica.

E' necessario che la discrezionalità insita in ogni progetto possa relazionarsi con regole di valutazione del contesto condivise e di costruzione metodologica di scelte trasparenti.

Il progetto quindi deve sviluppare più specificatamente i temi dell'interpretazione del contesto, delle condizioni del suo mutamento, dell'idea di spazio prefigurata nonché della coerenza paesaggistica delle stesse.

Da questo punto di vista il Piano delle Regole deve configurarsi anche come utile strumento di valutazione della qualità architettonica del costruire.

Art. 7. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

TAVOLA	FASE	TITOLO	SCALA	FORMATO
PdR - NOR_01.10	PROGETTO	Normativa		
PdR – TN_01.10	PROGETTO	Territorio Nord	1:5.000	A0
PdR – TS_01.10	PROGETTO	Territorio Sud	1:5.000	A0
PdR – Q1_01.10	PROGETTO	Area Noci Garioni	1:2.000	A1
PdR – Q2_01.10	PROGETTO	Area Corte de' Frati	1:2.000	A1
PdR – Q3_01.10	PROGETTO	Area Aspice	1:2.000	A1
PdR – Q4_01.10	PROGETTO	Area PIP	1:2.000	A1
PdR – Q5_01.10	PROGETTO	Area Grumone e Pieve di Grumone	1:2.000	A1
PdR – Q6_01.10	PROGETTO	Area Alfiano Vecchio e Alfiano Nuovo	1:2.000	A1
PdR – Q7_01.10	PROGETTO	C.na Fienile, San Sillo, C.na Ca' Nova, C.na Cadellora, C.na Fienile di Alfiano, C.na Campagna	1:2.000	A1
PdR – G1		Carta di sintesi	1:10.000	
PdR – G2		Carta dei vincoli	1:10.000	
PdR – G3		Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano	1:10.000	

CAPO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 8. PRINCIPI GENERALI

Le modalità di intervento urbanistico sono raggruppate nei seguenti tipi:

1. Piano Attuativo convenzionato;
2. Permesso di costruire (oneroso o gratuito) di cui agli articoli 33 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
3. Denuncia di Inizio Attività (onerosa o gratuita) di cui agli articoli 41 e 42 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le culture e i piccoli animali allevati all'aria aperta e a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;

e) strutture temporanee di cantiere.

Art. 9. PIANI PARTICOLAREGGIATI

I piani particolareggiati, in quanto strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio , hanno funzione di meglio specificare, con prescrizioni maggiormente dettagliate, le indicazioni contenute nel Piano di Governo del Territorio e hanno efficacia sugli immobili rientranti in specifiche perimetrazioni determinate ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
I piani particolareggiati possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e possono essere conformi alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, ovvero possono essere in variante a esse, ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 11 marzo 2005,n. 12.
Gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio previsti dalla legislazione successivamente intervenuta, sono i seguenti:

a) Piano di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
b) Piano per edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
c) Piano degli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
d) Piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
e) Permesso di costruire di cui agli articoli 33 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
f) Denuncia di inizio attività di cui agli articoli 41 e 42 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
g) Piano Integrato di Intervento

Sono fatti salvi i Piani Attuativi già convenzionati che rimangono in vigore fino alla loro scadenza. Se a tale data non è completato, il Piano Attuativo va rifatto per la parte non attuata secondo i criteri e i dati planovolumetrici del nuovo Piano di Governo del Territorio. L'Amministrazione Comunale, per motivata necessità dovuta alle condizioni urbanistiche e infrastrutturali della zona, può chiedere che le richieste di permesso di costruire siano inserite in un Piano Attuativo esteso a un intorno adeguato che l'Amministrazione Comunale indicherà promuovendo l'apposita variante al P.G.T. Per intorno adeguato si intende un comparto chiaramente riconoscibile: isolato, edificio o gruppo di edifici organicamente disposti attorno a uno spazio comune pubblico o privato, oppure definito da caratteristiche fisico-ambientali uniformi. Una volta completato il Piano Attuativo, salvo che l'area interessata venga sottoposta a una modifica del P.G.T., l'area sarà sempre governata dagli indici e norme previste dal Piano Attuativo stesso e dalla relativa convenzione.

Art. 10. PIANO DI RECUPERO

Il Piano di recupero è un piano attuativo previsto ai sensi degli articoli 27 e 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e finalizzato alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del edilizio e urbanistico degradato, anche attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica che individuino le unità minime di intervento.

Dette zone, individuate mediante perimetrazione dal Piano di Governo del Territorio, possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati e aree, nonché edifici da destinare a attrezzature, per i quali l'esecuzione di opere edilizie è subordinato alla formazione Piano di recupero.

Il Piano di recupero può essere attuato:

a. dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati;
b. dalle cooperative edilizie di cui i proprietari siano soci;
c. dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere;
d. dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, o loro consorzi;
e. dall'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale;
f. da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;
g. dal Comune, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i proprietari singoli o riuniti in consorzio, nei seguenti casi:
    i. per gli interventi da eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché di rilevante interesse pubblico;
    ii. per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
    iii. per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo.

Il Piano di recupero è soggetto a adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale.

In ambito di pianificazione attuativa i parametri edilizi e urbanistici delle norme particolari di zona del Piano di Governo del Territorio, non hanno, in generale, forza prescrittiva, bensì di indirizzo.

A tal fine, sono da considerarsi uniche norme non derogabili, in quanto mantengono forza prescrittiva, quelle inerenti:

1. Altezza dell'edificio **H**;
2. Distanza dalle strade **DS**;
3. Distanza lineare tra edifici **DE/I**;
4. Indice di copertura fondiaria **ICF**;
5. Indice di utilizzazione territoriale **IUT**;
6. Ogni ulteriore norma può subire modificazione o migliore specificazione in ambito di piano attuativo, qualora venga comunque garantito il pieno rispetto dei principi generali enunciati in sede di norme particolari di zona.

Art. 11. PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di lottizzazione è piano attuativo previsto ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 e finalizzato allo sfruttamento a fini edificatori di terreni inedificati, ovvero pressoché inedificati.

È elemento necessario costituivo del Piano di lottizzazione apposito atto convenzionale, redatto ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, che preveda:

1. cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della

legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare l'area di nuova lottizzazione ai pubblici servizi;
3. termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
4. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il rilascio di Permesso di costruire o la presentazione di Denuncia di inizio attività nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il Piano di lottizzazione è soggetto a adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 12. PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Piano degli insediamenti produttivi è previsto ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865

Il Piano degli insediamenti produttivi ha efficacia per 10 anni dalla data di approvazione e ha valore di piano particolareggiato ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Le aree, individuate mediante perimetrazione dal Piano di Governo del Territorio, comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi.

Il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime.

Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune e il concessionario o l'acquirente, deve essere stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro eventuale inosservanza.

Art. 13. PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, è piano attuativo finalizzato alla definizione e all'inquadramento urbanistico di comprensori di aree da destinare alla costruzione di abitazioni economiche e popolari, nonché alla realizzazione di opere e servizi complementari di rilevanza urbana e sociale.

Il Comune di Corte de' Frati pur non essendo tenuto a redigere il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'articolo 1 della suddetta legge, si riserva comunque la facoltà di predisporlo, anche mediante costituzione di consorzio con comuni limitrofi per la formazione di un piano di zona consortile entro i limiti previsti all'articolo 25 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Dette zone, individuate mediante perimetrazione dal Piano di Governo del Territorio, possono comprendere zone destinate a edilizia residenziale, oppure aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione o trasformazione sia richiesta da ragioni igienico sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano.

L'estensione di tali zone è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio, affinché possa far fronte a una quota compresa tra il 40% e il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare deve contenere i seguenti elementi:
a. rete stradale e delimitazione degli spazi riservati a opere e impianti di interesse pubblico, nonché a edifici pubblici o di culto;

b. suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
c. profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva a integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future.

Art. 14. STANDARDS NEI PIANI ATTUATIVI

In tutti i Piani Attuativi dovranno essere reperiti gli standards di legge che andranno in parte o totalmente localizzati nello stesso Piano Attuativo, là dove possibile in continuità a quelli esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici. Gli standards monetizzati al Comune potranno essere reperiti, all'interno delle aree indicate sulle tavole di P.G.T. e individuate dall' Amministrazione, contemporaneamente all'atto della stesura della convenzione con criteri di aggregazione e completamento di aree a servizi; questo con l'obiettivo di accorpare aree quantitativamente consistenti e significative.

Le prescrizioni e le indicazioni dei Piani Attuativi sono vincolanti per i successivi progetti edilizi.

La localizzazione delle aree a standard previste nelle tavole di PGT si devono comunque intendere come indicative e possono essere rettificate in fase attuativa sempre mantenendo la dotazione prevista per legge.

L'amministrazione Comunale potrà quindi vagliare le eventuali proposte migliorative che potranno pervenire dai privati in funzione di uno studio più approfondito del contesto.

Art. 15. VOLUMI TECNICI NEI PIANI ATTUATIVI

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nei Piani Attuativi dovrà comprendere – previamente concordato con le Aziende interessate il posizionamento e le modalità costruttive delle eventuali cabine o quant' altro costruito con la finalità di dare protezione a macchine o impianti o apparecchiature (centraline, manometri, contatori, quadranti, apparecchiature di controllo e misura) fuori terra, di stretta pertinenza alle reti tecnologiche alle quali devono ritenersi asservite.

Le aree su cui insistono tali strutture non rientrano nei conteggi degli standards.

Il progetto esecutivo di tali opere, in seguito per brevità denominate genericamente "cabine", dovrà essere approvato dal Comune che verificherà se le stesse garantiscono il decoro e un'efficace protezione nel tempo, anche a garanzia della sicurezza degli impianti e di quella pubblica. In particolare le cabine in muratura potranno essere realizzate solo con tipologia costruttiva e uso di materiali coerenti con la zona. Le apparecchiature alloggiate nella cabina dovranno essere progettate in modo da contenere al massimo il disturbo nei confronti delle abitazioni e dell'area circostante (aria – rumore – odori – elettromagnetismo – ecc.).

La proprietà delle cabine, eseguite su suolo pubblico, resta dell'Azienda proprietaria degli impianti e ne segue il regime giuridico: servitù pubblica con occupazione di aree pubbliche. Sarà facoltà delle Aziende interessate chiedere che le aree di sedime delle cabine siano acquisite in proprietà dell'Azienda stessa, avvertendosi che altrimenti la costruzione sarà assoggettata al sopracitato regime di occupazione di spazio pubblico.

Agli effetti dell'applicazione del presente articolo si intende per suolo pubblico anche quello asservito a servitù pubblica fino all'acquisizione al demanio del Comune.

In caso contrario qualora tra lottizzante/costruttore e Azienda si stabiliscano contratti d'uso o di locazione, o di utilizzazione a qualunque titolo (gratuito od oneroso che sia) resterà facoltà del Comune approvare tali contratti e giudicarli consoni al pubblico interesse.

L 'approvazione dei contratti avverrà insindacabilmente e unitamente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Senza l'esplicito assenso del Comune non potranno -in ogni caso – stipularsi contratti tra lottizzante e Aziende di gestione di servizi pubblici che prevedano la volturazione al Comune degli oneri risultanti.

Ai sensi di legge nel caso di Piani Attuativi le opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei concessionari o lottizzanti, sia nel caso di intervento diretto che mediante contributo monetario.

Art. 16. DOCUMENTAZIONE E ELABORATI DEI PIANI ATTUATIVI

Tutti i Piani Attuativi dovranno seguire quanto espresso dalla L.R. n° 12/05. Per quanto attiene la documentazione e gli elaborati a corredo si dovranno seguire le indicazioni contenute nella delibera di G.R. n°6/30267/Urb. del 25/07/97. Tutti i Piani Attuativi devono essere corredati di apposita indagine geognostica e perizia geologica e geotecnica. Tutti i Piani Attuativi sono completati con l'apposita convenzione così come indicato dall'art. 46 della Legge Regionale n. 12/05.

Art. 17. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

L'Autorizzazione paesaggistica è procedimento amministrativo presupposto al rilascio di Permesso di costruire o alla presentazione di Denuncia d'inizio attività di cui all'articolo 80 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 149.

Art. 18. NORME PRESCRITTIVE DELLA DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA E GEOLOGICO–TECNICA

L'apposito studio geologico a corredo del PGT, a cui si rimanda per le specifiche e le prescrizioni del caso, suddivide il territorio comunale in ambiti di diverse classi di fattibilità da quello senza particolari limitazioni (classe 1) a quello con grandi limitazioni (classe 4).

Art. 19. NORME PRESCRITTIVE DELL'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E SUO REGOLAMENTO

L'individuazione del reticolo idrico minore seconda la normativa vigente costituisce parte del PGT. Le tavole grafiche del reticolo idrico minore individuano la rete idrografica comunale e riveste carattere prescrittivo.

Nel caso di difformità tra l'individuazione dei corsi d'acqua tra tavole grafiche del PGT e il reticolo idrico minore valgono i segni grafici contenuti nel reticolo idrico.

Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua introdotte dal regolamento non sono state riportate nelle tavole di PGT e si rimanda all'elaborato specifico.

Si rimanda inoltre al regolamento a corredo del reticolo idrico minore per le specifiche e prescrizioni del caso che si ribadisce rivestono carattere prescrittivo per la realizzazione degli interventi edilizi.

Art. 20. REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI

I progetti relativi a interventi sul patrimonio edilizio esistente, che ne modificano le caratteristiche acustiche, devono essere corredati da dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal DPCM del 5.12.1997 e dal Regolamento Comunale.

I progetti relativi a nuove costruzioni devono essere corredati da una valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui sopra. Le richieste per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da parte di un tecnico competente in acustica ambientale. Il regolamento locale d'igiene definisce le modalità operative di dettaglio per la verifica della conformità delle opere al progetto approvato.

Art. 21. CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE - IMPATTO E VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO

Per la documentazione a corredo dei progetti si rimanda al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale e al suo Regolamento di attuazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 26.03.2007.

Art. 22. PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di costruire è procedimento amministrativo finalizzato all'esecuzione di opere di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale, di cui all'articolo 27, comma 1, lettera b) e seguenti, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 in alternativa può essere inoltrato al Comune la Denuncia di Inizio Attività.

Possono essere compiute, a seguito di conseguimento di Permesso di costruire, le seguenti opere:

a. Manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b);
b. Restauro e risanamento conservativo, di cui alla lettera c);
c. Ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera d);
d. Demolizione, di cui alla lettera e);
e. Demolizione e ricostruzione, di cui alla lettera e);
f. Nuova costruzione di manufatti edilizi o ampliamento di quelli esistenti, di cui alla lettera e.1);
g. Nuova costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui alla lettera e.2);
h. Nuova costruzione di infrastrutture e di impianti, di cui alla lettera e.3);
i. Nuova costruzione di torri e tralicci per impianti radio–ricetrasmittenti e di ripetitori, di cui alla lettera e.4);
j. Nuova costruzione di manufatti leggeri, di cui alla lettera e.5);
k. Nuova costruzione di interventi pertinenziali, di cui alla lettera e.6);
l. Nuova edificazione di depositi di merci o di materiali, di cui alla lettera e.7);
m. Ristrutturazione urbanistica.

Art. 23. DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ

La Denuncia di inizio attività è procedimento amministrativo finalizzato all'esecuzione di opere di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale, di cui agli articoli 41 e 42 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai sensi delle suddette norme, in armonia a quanto previsto all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, l'esecuzione di opere di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale può essere subordinata, in alternativa a richiesta di Permesso di costruire, a presentazione di Denuncia di inizio attività.

Sono, altresì, realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività le varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica e edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Denunce di Inizio Attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata in tutti gli atti abilitativi al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni urbanistiche. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire al posto della denuncia di inizio attività.

Art. 24. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

I Programmi Integrati di Intervento sono definiti e disciplinati dagli articoli da 83 a 94 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ai quali si rimanda.

Art. 25. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Ai sensi dell'articolo 33, comma 2, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, esulano dall'obbligo di preventivo conseguimento di Permesso di costruire, ovvero di preventiva presentazione di Denuncia di inizio attività, i seguenti interventi, purché eseguiti nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e delle disposizioni di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42:

a. Manutenzione ordinaria;
b. eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d. coperture stagionali destinate a proteggere le colture e i piccoli animali allevati all'aria aperta e a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
e. strutture temporanee di cantiere.

Sono libere le attività di coltura agricola purché non comportino rilevanti movimenti di terra, opere di demolizioni, alterazioni di corsi d'acqua e abbattimento di alberi a alto fusto, fatti salvi quelli oggetto di coltura a pioppeto o altre colture industriali da legno.

Art. 26. ATTIVITÀ EDILIZIA COMPIUTA DAL COMUNE E DALLO STATO

Ai sensi dell'articolo 33, comma 2, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Questo vale anche per le opere da eseguire da parte delle Amministrazioni dello Stato in quanto compete al Ministero accertare la congruità dell'opera con gli strumenti e le prescrizioni urbanistiche vigenti nel territorio comunale in cui essi ricadono.

L'atto abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edificio e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e esecutivi.

Art. 27. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

La presentazione di richiesta di Permesso di costruire, ovvero l'inoltro di Denuncia di inizio attività, finalizzati all'esecuzione di interventi di rilevanza edilizia, urbanistica o ambientale in aree specificatamente individuate e perimetrate ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, salvo quanto disposto dall'articolo 27, quarto comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono subordinati alla preventiva approvazione dei seguenti strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio:

a. Piano di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
b. ovvero, Piano per edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
c. ovvero, Piano degli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
d. ovvero, Piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 28. VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA)

In armonia con la direttiva del Consiglio della Comunità Europea 337/85/CEE del 27 giugno 1985 e in attuazione degli indirizzi di cui al D.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della L. 22 febbraio 1994, n. 146, concernente le disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale), la procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) è disciplinata dal Decreto Legislativo 152/2006 al Titolo III (allegato III e IV) ai quali si rimanda. In tali allegati sono elencate le opere sottoposte a V.I.A.

Art. 29. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Con l'art. 4 della Legge Regionale n. 12/2005 la Regione Lombardia ha introdotto la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani (V.A.S.) in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo recepita poi dallo Stato Italiano con Decreto Legislativo n. 152/2006 Titolo II e relativi allegati. Con successiva circolare la Regione Lombardia ha indicato nella Regione e nelle Provincie le autorità competenti alla valutazione ambientale dei programmi e piani.

Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte dei piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica sono:

a. illustrazione dei contenuti degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
b. aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
c. caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
d. qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi a aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica;
e. obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenziali al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
f. possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
g. misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
h. sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (a esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
i. descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto;
j. sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Per verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente, i criteri da seguire sono i seguenti:

a) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
    1. in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

2. in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
3. la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni
4. ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
5. problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
6. la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa
7. comunitaria nel settore dell'ambiente (a es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

b) Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:
   1. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
   2. carattere cumulativo degli effetti;
   3. natura transfrontaliera degli effetti;
   4. rischi per la salute umana o per l'ambiente (a es. in caso di incidenti);
   5. entità e estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessante);
   6. valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
   7. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
   8. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
   9. dell'utilizzo intensivo del suolo;
   10. effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Art. 30. RISERVE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Ogni determinazione in merito a richieste finalizzate all'esecuzione di interventi da compiersi mediante attuazione diretta che risultino in contrasto con le previsioni di strumenti urbanistici adottati è sospesa, ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tale misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà prevista all'articolo 28, comma 11, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un Piano di lottizzazione delle aree stesse e di provvedere in caso contrario alla compilazione d'ufficio.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la facoltà prevista all'articolo 28, comma 6, della legge 5 agosto 1968, n. 457, di provvedere all'esecuzione delle opere previste da Piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa delle spese sostenute, nei confronti dei proprietari.

Nello stesso periodo, ai sensi dell'articolo 12, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'Amministrazione Comunale, si riserva di richiedere al Presidente della Giunta Regionale che, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, provveda a ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

In sede di valutazione di proposte di piani urbanistici attuativi, l'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare offerte di monetizzazione, in luogo della cessione gratuita, totale o parziale, di aree.

Nella medesima sede, l'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare offerte di:

a. esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione;
b. esecuzione diretta di opere di interesse collettivo;
c. espletamento di servizi di rilevanza collettiva;

a scomputo totale o parziale del pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 16 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 31. ORGANISMI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'Amministrazione Comunale, in quanto responsabile dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, si riserva la prerogativa di istituire apposita commissione urbanistica con funzione di organo consultivo in merito alla sua attuazione.

Lo Sportello unico per l'edilizia, se istituito o l'Ufficio Tecnico Comunale è la struttura organizzativa deputata alla cura di tutti i rapporti fra i privati, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine a provvedimenti di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale, ai sensi di quanto previsto all'articolo 32 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Tale ufficio provvede in particolare alla ricezione, all'istruzione e al rilascio del provvedimento conclusivo relativo a ogni procedimento amministrativo di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale, con particolare riferimento a ogni atto inerente l'attuazione, diretta o indiretta, del Piano di Governo del Territorio.

Lo Sportello unico per l'edilizia se istituito o l'Ufficio Tecnico Comunale cura altresì l'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e 14–bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Art. 32. PROGETTAZIONE E RISPARMIO ENERGETICO (REQUISITI COGENTI E OBBLIGATORI)

E' facoltà del richiedente l'opera edilizia di applicare prescrizioni tecniche al fine di ottenere una qualità energetica aggiuntiva al prodotto edilizio.

La corretta progettazione bioclimatica quindi deve partire dall'analisi del sito (clima igrometrico e precipitazioni, disponibilità di risorse rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, campi elettromagnetici, ecc) su questi parametri dovrebbero quindi essere valutate le modifiche sui fattori ambientali (aria acqua suolo e sottosuolo, verde risorse storico-culturali) determinati dalla realizzazione dell'opera.

Considerando dovuta l'osservanza delle norme regolamentari e di legge ulteriori elementi e requisiti, successivamente elencati e volontariamente accettati, saranno premiati dall'Amministrazione Comunale con incentivi di volume, anche ai sensi del comma 5 art. 11 L.R. n. 12/2005. L'introduzione di nuove normative coincidenti con gli elementi elencati nella regola successiva, rendendoli obbligatori, cancellano gli stessi dall'elenco dei requisiti volontari e quindi non concorrono al punteggio.

Art. 33. INCENTIVI AL RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI (REQUISITI VOLONTARI)

Per poter accedere al "bonus" di superficie (+ 5% per la residenza, con esclusione dei nuclei di antica formazione e +10% per il produttivo e terziario) da applicare agli indici previsti, dal Piano di Governo del Territorio, è necessario realizzare nuovi edifici od una ristrutturazione totale dell'edificio che prevedano in progetto almeno cinque dei seguenti obiettivi di miglioramento energetico (nel caso un obiettivo preveda vari interventi ne basta uno solo tra quelli previsti nel singolo intervento, oltre gli altri quattro).

Miglioramento prestazioni energetiche involucro	Valori minimi di trasmittanza delle strutture dell'involucro (pareti esterne e basamenti su pilotis 0,35 W/m2 K, basamenti su terreno o cantine 0,50 W/m2 K, coperture piane o a falde 0,3 W/m2 K, pareti e solette verso ambienti interni non riscaldati 0,7 W/m2 K, serramenti 2,3 W/m2 K.
Impiego di fonti energetiche rinnovabili (solo per i casi esclusi dal D.Lgs 192/2005)	1. Installazione di impianti solari termici per la produzione dell'acqua calda sanitaria dimensionati per un'integrazione annua del fabbisogno energetico non inferiore al 50% 2. Installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. 3. Installazione di componenti bioclimatici (serre bioclimatiche, muri trombe, sistemi a guadagno diretto, ecc.); l'aumento di volumetria determinato dall'installazione di questi componenti, comprese le serre bioclimatiche, non rientra nel computo della volumetria 4. Ricorso a energie rinnovabili mediante a. cogenerazione, b. sistemi centralizzati di climatizzazione a contabilizzazione industriale, c. pompe di calore, d. sistemi solari attivi e passivi, e. ventilazione naturale, f. soleggiamento invernale, g. orientamento e inerzia termica dell'edificio. 5. Bilancio dei flussi energetici e uscenti dall'edificio con valori migliorati del 30% rispetto alle vigenti norme di legge
Miglioramento del comfort estivo	• Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. • Le schermature fisse devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
Contenimento consumi acqua potabile	• Sistema di contabilizzazione dei consumi, utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione. • Adozione di sistemi che consentono l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. • L'azzeramento del bilancio idrico all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio, con lo scopo di ridurre al minimo l'apporto di acqua di pioggia in fognatura, con accorgimenti tecnici e naturali finalizzati a un suo recupero integrale, assicurando così la riduzione del consumo di acqua potabile.
Miglioramento efficienza impianti termici	• Caldaie a condensazione, • sistemi di regolazione termica individuale (es. valvole termostatiche), • sistemi di contabilizzazione individuale del calore. • Sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti).
Miglioramento efficienza impianti	• Installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc…)

TITOLO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 34. DEFINIZIONI EDILIZIE

Isolato: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde a una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

Lotto: coincide con il mappale o i mappali di terreno inedificato da assoggettare a nuova edificazione, ovvero con la somma degli edifici costituenti l'unità immobilare e gli spazi inedificati necessari a assicurarne l'accessibilità e la fruibilità, ovvero con l'Area di pertinenza come definita al successivo comma 10..

Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configuri, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

Destinazione d'uso: è definita dall'articolo 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 come il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

Destinazione d'uso principale: è, ai sensi dall'articolo 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la destinazione d'uso qualificante.

Destinazione d'uso compatibile: è, ai sensi dall'articolo 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, ogni destinazioni d'uso che vada a integrare e renda possibile la destinazione d'uso principale.

Interventi diretti di attuazione del Piano di Governo del Territorio: interventi edilizi eseguibili a seguito di conseguimento di Permesso di costruire o a avvenuto decorso dei tempi di legge a seguito di presentazione di Denuncia d'inizio attività.

Interventi indiretti di attuazione del Piano di Governo del Territorio: si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

Edificio pertinenziale: edificio di modeste dimensioni posto a servizio o ornamento di altro edificio, del quale risulta funzionalmente dipendente e rispetto al quale risulta di consistenza edilizia irrilevante.

Area di pertinenza di un edificio: è la Superficie fondiaria SF necessaria a esprimere la Superficie utile lorda SUL, la Superficie di calpestio SC e a garantire il rispetto della Distanza dai confini DC, della Distanza dalle strade DS, della Distanza lineare tra edifici DE/l e della Distanza radiale tra edifici DE/r, dell'edificio o degli edifici insistenti sull'area.

Art. 35. DEFINIZIONI URBANISTICHE

Opere di urbanizzazione: le Opere di urbanizzazione di cui all'articolo 9, lettera f), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono indirettamente definite all'articolo 16, commi 7, 7–bis e 8, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e si dividono in:

a. **Opere di urbanizzazione primaria** costituite da:
   - strade residenziali;
   - spazi di sosta o di parcheggio;
   - fognature;
   - rete idrica;
   - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
   - rete di distribuzione del gas;
   - illuminazione pubblica;
   - spazi di verde attrezzato;
   - cavedi multiservizi;
   - cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

b. **Opere di urbanizzazione secondaria** costituite da:
   - asili nido e scuole materne;
   - scuole dell'obbligo;

– strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
– mercati di quartiere;
– delegazioni comunali;
– chiese e altri edifici religiosi;
– impianti sportivi di quartiere;
– aree verdi di quartiere;
– centri sociali;
– attrezzature culturali;
– attrezzature sanitarie;
– opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, e alla bonifica di aree inquinate.

Centro abitato: ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8, del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, è così definito l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Confine stradale: ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 10, del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, è così definito il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, 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.

Fascia di rispetto stradale: ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 22, del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, è così definita la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Accesso: ai sensi dell'articolo 44 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, è così definito:
- l'immissione di una strada privata su una strada a uso pubblico;
- l'immissioni per veicoli da un'area privata laterale alla strada di uso pubblico.

Pertinenze stradali: ai sensi dell'articolo 24 del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, sono così definite le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa e si distinguono in Pertinenze di esercizio e Pertinenze di servizio:

a. **Pertinenze di esercizio:** quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale;

b. **Pertinenze di servizio:** le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento e il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree e i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente e esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.

Art. 36. DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

Definizioni inerenti il settore del commercio, ai sensi del Dlgs 31 marzo 1998, n. 114:

Commercio all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende a altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali o a altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione e di esportazione;

Commercio al dettaglio: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione direttamente al consumatore finale;

Superficie di vendita: l'area di un esercizio commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

Esercizio di vicinato: esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati.

Media struttura di vendita: esercizio commerciale avente superficie superiore comprese tra i 150 metri quadrati e i 1.500 metri quadrati;

Grandi strutture di vendita: esercizio commerciale avente superficie superiore ai 1.500 metri quadrati;

Centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

Forme speciali di vendita al dettaglio:

- vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo a accedervi;
- vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
- vendita presso il domicilio dei consumatori.

Art. 37. DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO CONNESSE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

Per poter procedere all'apertura di esercizi commerciali, è necessario garantire idonea dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (parcheggi e spazi di manovra).

Tali dotazioni devono essere reperite in prossimità del relativo esercizio e devono essere da questo effettivamente fruibili.

La quota da destinate a parcheggio, sul totale delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, non può essere inferiore al 50%.

La monetizzazione non può in ogni caso eccedere il 50% delle aree non destinate a parcheggio.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico deve essere garantita nelle seguenti misure:

a. **Esercizi di vicinato** in ambito **AS** e ambito **AR**:
   - Nuova costruzione: dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in misura pari a quanto previsto per la destinazione d'uso residenziale, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;
   - Mutamento di destinazione d'uso: nessun incremento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

b. **Esercizi di vicinato** in **APR** ,**APP** e **SERVIZI** :
   - Nuova costruzione: dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in misura pari al 50% della superficie utile lorda dell'esercizio, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;
   - Mutamento di destinazione d'uso: incremento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sino al raggiungimento dei limiti previsti per la Nuova costruzione, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;

c. **Esercizi di vicinato** in ambito **ATR** e ambito **ATP**:
   - Nuova costruzione: dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in misura pari al 100% della superficie utile lorda dell'esercizio, senza facoltà di monetizzazione;
   - Mutamento di destinazione d'uso: incremento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sino al raggiungimento dei limiti previsti per la Nuova costruzione, senza facoltà di monetizzazione;

d. **Medie strutture di vendita** in ambito **AR**:

- Nuova costruzione: dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in misura pari al 50% della superficie utile lorda dell'esercizio, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;
- Mutamento di destinazione d'uso: incremento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sino al raggiungimento dei limiti previsti per la Nuova costruzione, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;

d. **Medie strutture di vendita** in ambito **APP**:
   - Nuova costruzione: dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in misura pari al 100% della superficie utile lorda dell'esercizio, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;
   - Mutamento di destinazione d'uso: incremento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sino al raggiungimento dei limiti previsti per la Nuova costruzione, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;

f. **Medie strutture di vendita** in ambito **ATP**:
   - Nuova costruzione: dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in misura pari al 150% della superficie utile lorda dell'esercizio, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;
   - Mutamento di destinazione d'uso: incremento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sino al raggiungimento dei limiti previsti per la Nuova costruzione, con facoltà di monetizzazione per la quota non a parcheggio;

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 38. DISTANZA DAI CONFINI DC

Rappresenta la lunghezza in metri del segmento, misurato puntualmente in direzione perpendicolare al confine di proprietà, congiungente il confine stesso con il punto esterno del paramento murario dell'edificio, con esclusione di:

a. impianti tecnologici necessari ai sensi di specifica normativa;
b. elementi con funzione puramente decorativa quali fasce marcapiano, lesene, capitelli e cornici;
c. cornicioni con aggetto non superiore a 1,00 metro dal paramento murario;
d. coperture poste a protezione della singola porta o finestra, con aggetto non superiore a 1,00 metro dal paramento murario.

Concorrono a costituire il paramento murario dell'edificio anche strutture quali, contrafforti, pilastri, colonne e aggetti con funzione strutturale.

È sempre possibile edificare a confine, purché in perfetta aderenza a edifici esistenti, a norma dell'articolo 877 del codice civile.

È possibile edificare a Distanza dai confini DC inferiore a quella prevista dalle norme particolari di zona purché tra i confinati si stipuli, mediante atto pubblico, convenzione registrata e trascritta con la quale si stabilisca il reciproco impegno al rispetto della Distanza lineare tra edifici DE/l e della Distanza radiale tra edifici DE/r previste dalle suddette norme.

È possibile edificare a Distanza dai confini DC inferiore a quella prevista dalle norme particolari di zona purché i confinanti sottoscrivano la medesima richiesta di Permesso di costruire, ovvero Denuncia di inizio attività, mediante la quale si impegnano solidalmente a edificare contestualmente secondo modalità che garantiscano il rispetto della Distanza lineare tra edifici DE/l e della Distanza radiale tra edifici DE/r previste dalle suddette norme.

Art. 39. DISTANZA DALLE STRADE DS

Rappresenta la lunghezza in metri del segmento, rilevato puntualmente in direzione perpendicolare al confine di proprietà stradale, comprensiva di eventuali coli o scarpate, congiungente il confine stesso con il punto esterno del paramento murario dell'edificio, con esclusione di:

a. impianti tecnologici necessari ai sensi di specifica normativa;
b. elementi con funzione puramente decorativa quali fasce marcapiano, lesene, capitelli e cornici;
c. cornicioni con aggetto non superiore a 1,00 metro dal paramento murario;
d. coperture poste a protezione della singola porta o finestra, con aggetto non superiore a 1,00 metro dal paramento murario.

Concorrono a costituire il paramento murario dell'edificio anche strutture quali, contrafforti, pilastri, colonne e aggetti con funzione strutturale.

L'eventuale interposizione di edifici pertinenziali o vani tecnici tra l'edificio e il limite della proprietà stradale non costituisce interruzione della misurazione della Distanza dalle strade DS alla quale l'edificio permane soggetto.

Art. 40. DISTANZA LINEARE TRA EDIFICI DE/L

Rappresenta la lunghezza in metri del segmento, rilevato puntualmente in direzione perpendicolare al paramento murario dell'edificio, congiungente il paramento stesso con il punto esterno del paramento murario dell'edificio prospiciente, con esclusione di:

a. impianti tecnologici necessari ai sensi di specifica normativa;

b. elementi con funzione puramente decorativa quali fasce marcapiano, lesene, capitelli e cornici;
c. cornicioni con aggetto non superiore a 1,00 metro dal paramento murario;
d. coperture poste a protezione della singola porta o finestra, con aggetto non superiore a 1,00 metro dal paramento murario.

Concorrono a costituire il paramento murario dell'edificio anche strutture quali, contrafforti, pilastri, colonne e aggetti con funzione strutturale.

Art. 41. DISTANZA RADIALE TRA EDIFICI DE/R

Rappresenta la lunghezza in metri del segmento, rilevato in senso radiale, tra i punti esterni dei paramenti murari di edifici, con esclusione di:

a. impianti tecnologici necessari ai sensi di specifica normativa;
b. elementi con funzione puramente decorativa quali fasce marcapiano, lesene, capitelli e cornici;
c. cornicioni con aggetto non superiore a 1,00 metro dal paramento murario;
d. coperture poste a protezione della singola porta o finestra, con aggetto non superiore a 1,00 metro dal paramento murario.

Concorrono a costituire il paramento murario dell'edificio anche strutture quali, contrafforti, pilastri, colonne e aggetti con funzione strutturale.

Art. 42. DISTANZA DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DZ

Rappresenta, la lunghezza in metri del più breve segmento congiungente qualsiasi punto di edifici adibiti a ricovero di animali o alla raccolta e allo stoccaggio di reflui zootecnici e l'edificio più prossimo.

Art. 43. ALTEZZA DELL'EDIFICIO H

Misura in modo puntuale la differenza in metri tra la quota del piano di campagna allo stato di fatto, comunque inclinato, e la quota della linea di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura, comunque inclinato, e il piano verticale costituente il fronte dell'edificio.

Qualora l'intervento si configuri come Nuova costruzione su di un lotto non lambito da strade si intende come stato di fatto l'assetto altimetrico precedente a qualsiasi opera non ascrivibile alla semplice conduzione del fondo agricolo.

Qualora l'intervento si configuri come Nuova costruzione su di un lotto interessato da piano attuativo si intende come stato di fatto la quota del marciapiede di nuova edificazione in corrispondenza del quale è previsto l'ingresso pedonale.

In ogni altro caso si intende come stato di fatto l'assetto altimetrico precedente a qualsiasi opera non ascrivibile, preordinata o funzionale all'intervento previsto.

Non sono soggetti a limiti di Altezza dell'edificio H gli impianti tecnologici necessari ai sensi di specifica normativa, e i relativi volumi tecnici.

Art. 44. ALTEZZA MEDIA DELL'EDIFICIO H/M

Rappresenta il rapporto tra la superficie espressa in metri quadrati, vuoto per pieno, del piano verticale costituente il fronte dell'edificio e la lunghezza media, misurata in metri in senso orizzontale, del fronte stesso.

Non concorrono alla determinazione dell'Altezza media dell'edificio H/m, gli impianti tecnologici necessari ai sensi di specifica normativa, e i relativi volumi tecnici.

Art. 45. SUPERFICIE TERRITORIALE ST

Superficie territoriale ST: misura in metri quadrati la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta a attuazione indiretta a seguito dell'avvenuta approvazione di strumento urbanistico esecutivo comunque denominato.

Essa comprende sia le aree private che le aree pubbliche esistenti e di nuova edificazione e coincide con la superficie racchiusa nella Perimetrazione del piano attuativo.

Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale **IET**.

Art. 46. SUPERFICIE FONDIARIA SF

Superficie fondiaria SF: misura in metri quadrati la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante attuazione diretta.

La Superficie fondiaria SF è indirettamente definibile come la Superficie territoriale ST, misurata al netto delle aree necessarie per l'edificazione delle Opere di urbanizzazione.

Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, ovvero corrisponde al lotto o all'appezzamento agricolo inedificati da asservire alla costruzione.

Alla Superficie fondiaria SF si applica l'Indice di edificabilità fondiaria **IEF**.

Art. 47. SUPERFICIE COPERTA SC

Superficie coperta SC: misura in metri quadrati la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra di ogni elemento strutturale costituente l'edificio, compresi cavedi e chiostrine e aggetti, con esclusione di:

a. impianti tecnologici necessari ai sensi di specifica normativa;
b. elementi con funzione puramente decorativa quali fasce marcapiano, lesene, capitelli e cornici;
c. cornicioni con aggetto non superiore a 1,00 metro, rispetto al paramento murario;
d. coperture poste a protezione della singola apertura, con aggetto non superiore a 1,00 metro, rispetto al paramento murario, e sporgenza non superiore a 0,50 metri per lato, rispetto alla larghezza della porta o della finestra;
e. incremento di spessore delle murature perimetrali a seguito di interventi volti al contenimento dei consumi energetici, calcolato ai sensi della L.R. 20 aprile 1995, n. 26.

Art. 48. SUPERFICIE UTILE LORDA SUL

Superficie utile lorda SUL: misura in metri la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra di ogni elemento strutturale costituente l'edificio, compresi gli aggetti, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

Non concorrono alla formazione della Superficie utile lorda SUL, le superfici di:

a. cavedi e chiostrine;
b. porticati, balconi, logge e terrazze;
c. impianti tecnologici necessari ai sensi di specifica normativa;
d. elementi con funzione puramente decorativa quali fasce marcapiano, lesene, capitelli e cornici;
e. cornicioni con aggetto non superiore a 1,00 metro, rispetto al paramento murario;
f. coperture poste a protezione della singola apertura, con aggetto non superiore a 1,00 metro, rispetto al paramento murario, e sporgenza non superiore a 0,50 metri per lato, rispetto alla larghezza della porta o della finestra.

Non concorrono alla formazione della Superficie utile lorda SUL, nella misura minima imposta da specifica normativa, le seguenti superfici calcolate al netto delle relative murature:

a. vani scala;
b. vani corsa degli ascensori;
c. impianti tecnologici;

d. parcheggi;
e. incremento di spessore delle murature perimetrali a seguito di interventi votati al contenimento dei consumi energetici, calcolato ai sensi della L.R. 20 aprile 1995, n. 26.

Non concorrono alla formazione della Superficie utile lorda SUL i locali o volumi tecnici relativi a ulteriori impianti, per le sole parti emergenti dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Art. 49. SUPERFICIE UTILE LORDA VIRTUALE SUL/V

Superficie utile lorda virtuale SUL/v: rappresenta in metri quadrati il Volume edificabile VE massimo realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria SF diviso per 3,00 metri.

Art. 50. SUPERFICIE PERMEABILE SP

Superficie permeabile SP: misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria SF che deve essere conservata o resa permeabile alle acque.

Costituiscono Superficie permeabile SP le superfici sistemate a prato e a ghiaia e la somma delle superfici dei fori presenti in pavimentazioni in blocchi autobloccanti.

Non costituiscono Superficie permeabile SP le superfici interessate da pavimentazioni comunque realizzate con materiali impermeabili.

Art. 51. VOLUME DELL'EDIFICIO

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

Nelle modalità di calcolo del volume, sia negli interventi nuovi, che sull'esistente, non vanno conteggiate le parti dei muri e solai determinati dalle norme sul contenimento energetico come indicato nella Legge Regionale n. 26 del 20.04.1995.

Art. 52. VOLUME EDIFICABILE VE

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

Art. 53. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE IUT

Indice di utilizzazione territoriale IUT: rappresenta in metri quadrati la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale ST.

Art. 54. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA IUF

Indice di utilizzazione fondiaria IUF: rappresenta in metri quadrati la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria SF.

Art. 55. INDICE DI COPERTURA FONDIARIA ICF

Indice di copertura fondiaria ICF: rappresenta in metri quadrati la Superficie coperta SC massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria SF.

Art. 56. INDICE DI PERMEABILITÀ IP

Indice di permeabilità IP: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie fondiaria SF e la Superficie permeabile SP.

Art. 57. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE IET

Indice di edificabilità territoriale IET: rappresenta in metri cubi il Volume edificabile VE massimo realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale ST.

Art. 58. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA IEF

Indice di edificabilità fondiaria IEF: rappresenta in metri cubi il Volume edificabile VE massimo realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria SF.

Art. 59. CAPACITÀ INSEDIATIVA CI

Capacità insediativa CI: ai sensi dell'articolo 19 della legge 15 aprile 1975, n. 51, è data:

1) per le aree edificate dal numero di abitanti rilevati al 31 dicembre 2003;
2) per le aree di espansione residenziale, dal prodotto della Superficie territoriale ST moltiplicata per il relativo Indice di edificabilità territoriale IET e divisa per 150 metri cubi;
3) per le aree residenziali oggetto di nuova edificazione, dal prodotto della Superficie fondiaria SF moltiplicata per il relativo Indice di edificabilità fondiaria IEF e divisa per 150 metri cubi;
4) per le aree di espansione produttiva, dal prodotto della Superficie territoriale ST moltiplicata per il relativo Indice di utilizzazione territoriale IUT e divisa per 50 metri quadrati;
5) per le aree produttive oggetto di nuova edificazione, dal prodotto della Superficie fondiaria SF moltiplicata per il relativo Indice di utilizzazione fondiaria IUF e divisa per 50 metri quadrati.

Art. 60. CARICO URBANISTICO CU

Il Carico urbanistico Cu esprime la necessità di spazio dedicato a parcheggio in conseguenza di:

a. opere di Nuova costruzione;
b. opere di recupero del patrimonio esistente con Mutamento di destinazione d'uso;
c. di Mutamento di destinazione d'uso senza opere.

Ogni qual volta si compiano attività che provochino aumento di Carico urbanistico Cu si ha l'obbligo di provvedere al soddisfacimento delle aumentate esigenze di parcheggio.

A tal fine si considera nullo l'attuale Carico urbanistico Cu di edifici di qualsiasi genere:

a. inutilizzati;
b. utilizzati nell'ambito del ciclo produttivo agricolo;
c. ospitanti spazi esclusivamente accessori alla residenza;

da trasformare a fini residenziale, commerciale, terziario o produttivo.

Art. 61. DENSITÀ ARBOREA DAL

Densità arborea DAL: esprime il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria SF.

Art. 62. DENSITÀ ARBUSTIVA DAR

Densità arbustiva DAR: esprime il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria SF.

Art. 63. CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La normativa statale ha recepito le direttive europee in merito alla certificazione energetica degli edifici è stata successivamente integrata in varie fasi dalla normativa regionale nella quale vengono definiti i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, certificandone le caratteristiche.

Si rimanda alla legislazione regionale relativamente alle modalità di calcolo e di applicazione.

CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 64. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della L.R. 15 gennaio 2001, n. 1, indica le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee o di immobili. In ogni altro caso il Mutamento di destinazione d'uso è comunque ammesso.

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla sintesi degli atti amministrativi di rilevanza urbanistica e edilizia.

In mancanza di qualsivoglia atto di rilevanza urbanistica e edilizia, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile.

In assenza di qualsiasi atto di cui ai commi precedenti, ovvero in caso di contrasto fra essi, la destinazione d'uso è attribuita dallo Sportello unico per l'edilizia sulla scorta della documentazione prodotta dal soggetto richiedente l'atto di cambio di destinazione d'uso, comprese dichiarazioni sostitutive di certificazione o dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà di cui, rispettivamente, agli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Non è considerato mutamento della destinazione d'uso la variazione delle modalità di fruizione che coinvolgano fino 50% della Superficie di calpestio SC dell'unità immobiliare interessata.

Il Mutamento di destinazione d'uso connesso a opere edilizie, purché conforme alle previsioni urbanistiche, è sempre consentito e richiede il medesimo atto abilitativo necessario per l'esecuzione delle sole opere.

Il Mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, purché conforme alle previsioni urbanistiche, è sempre consentito e richiede semplice comunicazione, purché le unità, o le parti di esse, interessate al cambiamento, abbiano superficie lorda di pavimento superiore a 150 mq.

Il Mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, purché conforme alle previsioni urbanistiche, è sempre consentito e non richiede alcuna formalità purché le unità, o le parti di esse, interessate al cambiamento, abbiano superficie lorda di pavimento inferiore a 150 mq.

Sono fatte salve le limitazioni alle possibili destinazioni d'uso dei beni culturali previste all'articolo 20 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporti aumento di Carico urbanistico CU è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione.

Il cambiamento di destinazione d'uso senza opere edilizie e con aumento di Carico urbanistico CU è soggetto a Denuncia di inizio attività.

Il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie, ma senza aumento di Carico urbanistico CU, è soggetta al medesimo atto abilitativo necessario per l'esecuzione delle sole opere.

Il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie e con aumento di Carico urbanistico CU è soggetto a Permesso di costruire.

Qualora l'edificio sia destinato a uso collettivo, o comunque a attività che prevedano l'apertura al pubblico, il Mutamento di destinazione d'uso è subordinato all'accertamento del possesso da parte dell'immobile delle caratteristiche previste dall'Allegato alla L.R. 20 febbraio 1989, n. 6.

Art. 65. MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di Manutenzione ordinaria, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera a), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La Manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici: consiste quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle opere di finitura degli edifici, senza che vengano apportate alterazioni ai caratteri originari né aggiunta di nuovi elementi.

Sono altresì ascrivibili a Manutenzione ordinaria la riparazione, la sostituzione e l'adeguamento normativo e regolamentare degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio e la realizzazione di nuovi locali.

Sono qualificabili come Manutenzione ordinaria le seguenti opere riguardanti:

a) finiture esterne, quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni e manti di copertura:
   - riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, e tra queste: pulitura di facciate; riparazione di balconi e terrazzi; riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura; rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedii;

b) elementi strutturali quali fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e coperture:
   - riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
   - rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
   - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originali.

c) murature interne:
   - apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare;
   - costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie o muretti;
   - inserimento e spostamento di pareti mobili;

d) finiture interne quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi e controsoffittature:
   - riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

e) impianti e apparecchi igienico–sanitari:
   - riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti e apparecchi igienico–sanitari;

f) impianti tecnologici quali impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idraulici, di scarico, di sollevamento e antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi:
   - opere necessarie a mantenere in efficienza e a adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

g) Sono altresì qualificabili come Manutenzione ordinaria le seguenti opere riguardanti edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli:
   - riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, informatici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione di locali, di murature esterne, oltre che modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
   - riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché e realizzazione delle necessarie opere edilizie purché queste non comportino modifiche di locali né aumento di superfici utili;
   - realizzazione di costruzioni atte a proteggere apparecchiature e impianti, poste sopra o sotto il livello di campagna, che non prevedano la presenza all'interno di persone;
   - realizzazione di passerelle in metallo funzionali alla manutenzione degli impianti;
   - realizzazione di elementi di sostegno a impianti esterni.

Art. 66. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di Manutenzione straordinaria, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera b), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico–sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi, dell'assetto distributivo del fabbricato, ovvero mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono qualificabili come Manutenzione straordinaria opere riguardanti:

a. interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di integrale sostituzione delle stesse;
b. rinnovo e sostituzione di parti limitate di strutture, secondo le medesime forme e utilizzando gli stessi materiali;
c. installazione e integrazione di impianti igienico–sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici
d. modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari.

Sono altresì qualificabili come Manutenzione straordinaria le seguenti opere riguardanti edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli:

a. installazione di impianti tecnologici e realizzazione di impianti e opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dall'inquinamento e sull'igiene e sicurezza degli edifici, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono qualificabili come Manutenzione straordinaria le seguenti opere riguardanti:

a. finiture esterne quali intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni manto di copertura:
   - rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
   - tinteggiatura;
   - sostituzione di infissi e ringhiere;
   - coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
b. elementi strutturali quali fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali, scale e coperture:
   - consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
c. murature esterne:
   - rifacimento di parti limitate di murature esterne, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture;
d. murature interne:
   - realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
e. finiture interne quali tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffittature, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi:
   - riparazione e sostituzione;
f. impianti e apparecchi igienico–sanitari:
   - installazione e integrazione degli apparecchi e degli impianti igienico–sanitari.
g. impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici quali impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idraulici, di scarico, di sollevamento e antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Sono altresì qualificabili come Manutenzione straordinaria le seguenti opere riguardanti edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli:

a. opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino incremento della superficie lorda di pavimento.

Art. 67. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera c), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e a 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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione di edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici e artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare:

a) il restauro è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico–artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici;
b) il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Le opere di restauro, per loro specifica natura, non possono essere descritte analiticamente in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici: in linea generale si considerano pertanto di restauro gli interventi diretti:

a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti cosi da recuperarne la funzionalità d'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
c) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, anche di matrice industriale.

Sono qualificabili come Restauro e risanamento conservativo, le seguenti opere riguardanti:

a) finiture esterne quali intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni manto di copertura:

- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio, senza che ciò possa costituire impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio;

b) elementi strutturali quali fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali, scale e coperture:
   - ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali: qualora ciò non fosse possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate;
   - rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
   - integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio; è esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;

c) murature esterne:
   - ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intero fronte oggetto d'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento;

d) murature interne:
   - ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;

e) finiture interne quali tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffittature, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi:
   - ripristino di tutte le opere di finitura; qualora ciò non fosse possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

f) impianti e apparecchi igienicosanitari:
   - realizzazione e integrazione di impianti e di sevizi igienicosanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti;

g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici quali impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idraulici, di scarico, di sollevamento e antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi:
   - installazione di impianti tecnologici e relative reti;
   - eventuali nuovi volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Art. 68. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Costituiscono Ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli

interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Rientrano in tale ambito:

a) interventi pertinenziali compiuti su immobili collocati in zone che non siano state definite come di pregio ambientale e paesaggistico, ai sensi 27, comma 1, lettera e.6), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, purché comportino la realizzazione di un volume non superiore al 20% di quello dell'edificio principale;
b) interventi che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
c) interventi che, limitatamente agli immobili compresi nell'ambito AS, comportino Mutamento di destinazione d'uso;
d) interventi che comportino un ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari, attraverso:
    - sopralzo, cioè incremento di Altezza dell'edificio H e contestuale aumento di Superficie utile lorda SUL o Volume edificabile VE;
    - ampliamento, cioè incremento di Superficie coperta SC e contestuale aumento di Superficie utile lorda SUL o Volume edificabile VE.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente non è considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

La Ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e funzionale: è quindi tipologia di intervento volta a permettere le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio.

Fatto salvo quanto precedentemente esposto, possono rientrare nell'ambito della Ristrutturazione edilizia, opere riguardanti:

a) finiture esterne quali intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni manto di copertura:
    - ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio, senza che ciò possa costituire impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio;
b) elementi strutturali quali fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali, scale e coperture:
    - consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;
    - rifacimento delle murature portanti perimetrali, purché non venga alterata l'originaria area di sedime e siano salvaguardati gli eventuali elementi di pregio;
    - modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
    - è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari alla trasformazione di organismi edilizi o di loro parti;
c) murature esterne:
    - realizzazione o eliminazione di aperture, nonché modificazioni e integrazioni delle murature esterne, purché siano salvaguardati gli eventuali elementi di pregio;
d) murature interne:
    - modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari, conseguenti a mutate esigenze distributive o funzionali;

e) finiture interne quali tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffittature, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi:
    - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;
f) impianti e apparecchi igienicosanitari:
    - realizzazione e integrazione degli impianti e degli apparecchi igienicosanitari;

g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici quali impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idraulici, di scarico, di sollevamento e antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi;
h) installazione di impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno della sagoma degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. 69. DEMOLIZIONE

Sono interventi di Demolizione le opere volte alla rimozione, completa o parziale, di edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, qualora queste non vengano compiute nell'ambito di interventi di Ristrutturazione edilizia o Nuova costruzione.

All'esecuzione di interventi di Demolizione compiuti in assenza del necessario atto autorizzativo, qualora non si ravvisi il superiore interesse della collettività a un suo condizionato recupero, consegue formale notifica di avvenuta perdita del volume illegittimamente abbattuto.

Art. 70. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono interventi di Demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 27, comma 1, lettera e), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, quelli nei quali la sostituzione di edifici esistenti, operata nel rispetto degli indici edilizi e urbanistici e delle distanze da confini e edifici previsti per la Nuova costruzione, esula da quanto previsto all'articolo 27, comma 1, lettera d), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, riguardante interventi di Ristrutturazione edilizia.

Art. 71. NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di Nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, sono rivolti alla realizzazione di opere che non siano qualificabili come:

a. Manutenzione ordinaria;
b. Manutenzione straordinaria;
c. Restauro e risanamento conservativo;
d. Ristrutturazione edilizia;
e. Ristrutturazione urbanistica.

Rientrano tra gli interventi di Nuova costruzione, la Demolizione e la Demolizione e ricostruzione.
Rientrano inoltre tra gli interventi di Nuova costruzione:

a. costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 1), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
b. urbanizzazione primaria e secondaria, realizzati da soggetti diversi dal Comune, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 2), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
c. realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 3), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
d. installazione di torri e tralicci per impianti radio–ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 4), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
e. installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 5), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;

f. interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e 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, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 6), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;

g. realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 7), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 72. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di Ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico–edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera f), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 73. EDIFICIO UNIFAMILIARE

Tipo edilizio abitativo isolato od aggregato in cui ciascun alloggio ha accesso diretto e indipendente da uno spazio pubblico e non risulta disimpegnato da spazi o collegamenti verticali comuni, inseriti nell'edificio.

L'edificio per essere unifamiliare deve essere strutturalmente e funzionalmente indipendente da altri edifici o unità immobiliari.

Allo spazio pubblico è assimilato anche lo spazio a corte od il cortile, sia comune, indiviso o no.

Art. 74. AREE, SUPERFICI E FABBRICATI INSERITI NELLE TAVOLE GRAFICHE

Le tavole grafiche del Piano delle Regole sono basate sul DB Topografico fornito da Padania Acque e fotografano attraverso il rilievo fotogrammetrico effettuato lo stato dell'edificato alla data di giugno 2008, le aree indicate quindi potranno differire dalla documentazione catastale.

Ogni qualvolta si faccia riferimento a un'area, a un terreno o a una superficie, ci si dovrà attenere al rilievo quotato dello stato attuale, debitamente sottoscritto da un tecnico iscritto al rispettivo albo. In caso di mancanza di tale atto probatorio, il riferimento sarà la documentazione catastale.

In ogni caso gli edifici presenti nelle tavole grafiche sono quelli presenti alla data di levatura del rilievo fotogrammetrico, la presenza in mappa non è in alcun modo autorizzativa per quei fabbricati costruiti in assenza di titoli abilitativi o di denunce di inizio attività.

Art. 75. VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ E VINCOLO DI TUTELA

Il vincolo di inedificabilità o inedificabilità assoluta, è quello determinato da strumenti urbanistici o normative di legge poste a tutela di diversi interessi pubblici che vietano di edificare in determinate aree.

Trattasi quindi di veri e propri divieti di edificazione o prescrizioni di inedificabilità.

Il vincolo di tutela non indica un divieto di edificazione, ma è un istituto che sottopone determinate aree (od edifici) a una tutela di interesse generale: storico, idrico, paesaggistico, idrogeologico, ecc...

Tale tutela comporta il rilascio del Nulla Osta dall'Ente preposto alla cura dell'interesse generale specifico.

Ovviamente l'inedificabilità e il vincolo si escludono a vicenda.

Gli interventi ricadenti su immobili vincolati per legge o per decreto dovranno preventivamente acquisire parere dalla competente Soprintendenza.

Gli immobili sui quali è stato posto un vincolo di piano sono sottoposti a tutela relativamente ai prospetti, e agli elementi architettonici di pregio, su tali edifici gli interventi dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale che potrà avvalersi del parere della Commissione Edilizia se esistente.

Art. 76. VINCOLI SOVRAORDINATI E VINCOLI URBANISTICI

Sono vincoli sovraordinati quelli che determinano limitazioni all'uso delle risorse, di parti del territorio, di aree e fabbricati, derivanti da specifiche leggi di settore che impongono una tutela a determinate condizioni o un divieto inderogabile. Tra questi vincoli possiamo elencare: vincolo cimiteriale, stradale, ferroviario, acquedotti, elettrodotti, idrogeologico, monumentale, paesaggistico, ecc… Altra cosa sono i vincoli urbanistici cioè quelli che vincolano aree per realizzare le opere pubbliche e i servizi generali. Tali vincoli sono quindi preordinati all'espropriazione.

Tra i vincoli urbanistici vanno annoverati anche quelli in base ai quali l'edificabilità è molto limitata (area a verde privato) o del tutto esclusa.

Tutti i vincoli urbanistici costituiscono la conseguenza dell'attività di pianificazione e programmazione urbanistica del territorio.

CAPO IV - STRUTTURE SOGGETTE A REGIME SPECIFICO

Art. 77. BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'articolo 2 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236 definisce barriere architettoniche:

a. gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
b. gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
c. la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Al fine di permettere adeguato godimento del patrimonio immobiliare oggetto di interventi di:

a. Ristrutturazione edilizia;

ai sensi dell'articolo 77 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ovvero di:

a. Manutenzione straordinaria;
b. Risanamento conservativo;
c. Ristrutturazione urbanistica;

ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, devono essere assicurate l'accessibilità, la visitabilità o l'adattabilità, come definite all'articolo 2 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, degli immobili oggetto d'intervento.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

a) negli edifici residenziali non compresi nelle precedenti categorie il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico e i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili;
b) nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelle di ristorazione, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico, sono accessibili; deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria e il guardaroba;
c) nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni e un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo determinato in base alle disposizioni di cui all'articolo 5 del medesimo decreto, sono accessibili;
d) nelle unità immobiliari sedi di culto il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è accessibile;
e) nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche a almeno un servizio igienico.
f) nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, di superficie netta inferiore a 250 metri quadrati, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se sono accessibili gli spazi di relazione, caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta;
g) nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità;
h) negli edifici residenziali unifamiliari e in quelli plurifamiliari privi di parti comuni, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

Le opere necessarie a garantire l'accessibilità o la visitabilità dell'edificio possono essere realizzate in deroga alle norme sulla Distanza lineare tra edifici DE/l e sulla Distanza radiale tra edifici DE/r, fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 78. COSTRUZIONI IN PRECARIO – PREFABBRICATI – CASETTE IN LEGNO E PERGOLATI

Per costruzioni in precario si intendono tutte quelle il cui uso è legato a una funzione temporaneamente breve. Sono esenti dall'obbligo di atto abilitativo solo se hanno intrinseche caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale e cioè destinate, fin dall' origine, a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo, a prescindere dai materiali usati e dal vincolo fisso o meno al terreno su cui insistono.

Sono soggette quindi a semplice comunicazione le seguenti tipologie di costruzioni:

a) montaggio e posa in opera di pergolati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 25 metri quadrati e l'altezza media non dovrà superare i 3 metri lineari. Salva la possibilità di sovrapporvi reti antigrandine orizzontali, è prescritta la copertura vegetale e permeabile. I pergolati e le essenze vegetali da essi sorrette non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano. Devono essere fatti salvi i diritti di terzi.

b) montaggio e posa in opera di gazebo prefabbricati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 16 metri quadrati e l'altezza media non dovrà superare i 2,70 metri lineari. Il manto di copertura dovrà essere in tessuto, teli di plastica o pannelli leggeri di legno. Le pareti dovranno risultare aperte su tutto il perimetro. I gazebo non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano. Devono essere fatti salvi i diritti di terzi.

c) montaggio e posa in opera di piccoli manufatti, quali casette, ripostigli per attrezzi, legnaie, con esclusione di ricovero animali per i quali vale il vigente regolamento locale di igiene, ecc., anche prefabbricati, ma non in muratura: la superficie coperta non dovrà risultare superiore a 8 mq, l'altezza massima non dovrà superare i 2,20 metri lineari. Tali manufatti non dovranno essere né fissati solidamente al terreno, né agganciati alle costruzioni vere e proprie, non dovranno risultare allacciati alle reti tecnologiche e non dovranno essere posti in posizioni tali da limitare l'illuminazione naturale dei locali abitabili. Non dovranno neppure determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano e dovranno essere fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 79. ACCESSI ALLE STRADE – PASSI CARRABILI

Si definiscono accessi le immissioni di una strada privata o di un'area privata su una strada di uso pubblico.

Fuori delimitazione del Centro Abitato ex art. 4 del Codice della Strada e nei casi previsti dall'art. 26 3° comma del Regolamento, la richiesta di un nuovo accesso è autorizzata con provvedimento dell'Ente proprietario della strada.

Nei Centri Abitati la richiesta di un nuovo accesso è rilasciata dal Comune previo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada, se diverso.

Nel caso di accessi nelle strade urbane l'apertura di un nuovo passo carrabile dovrà osservare le seguenti condizioni (art. 46 regolamento di esecuzione):

1. distanze 12 mt da intersezioni stradali;
2. accesso da un'area laterale idonea allo stanziamento od alla circolazione dei veicoli;
3. diversificare accesso pedonale dal carraio se c'è notevole traffico pedonale;
4. nel caso di diretto accesso alla proprietà laterale, il cancello va arretrato con lo scopo di consentire la sosta del veicolo in attesa dell'accesso fuori della carreggiata.

Per eventuali deroghe o casi speciali si rinvia al DPR 610 del 16.09.1996.

Art. 80. SOTTETTI

Ai sensi della Legge Regionale n° 20/05 e al fine di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti cioè dei volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Tale recupero è possibile solo nel caso in cui sussistano le presenti condizioni:

- sottotetti già esistenti al 31/12/2005 (od assentiti a tale data);
- edificio destinato in tutto o in parte (almeno il 25%) a residenza;
- edificio servito da tutte le urbanizzazioni primarie;

Il recupero dei sottotetti può avvenire solo a scopo residenziale e non sono ammesse successive modifiche nell'uso dei sottotetti recuperati nei dieci anni successivi all'agibilità.

Per essere recuperati i sottotetti devono avere una altezza media ponderale di mt 2,40, calcolato dividendo il volume della parte di sottotetto oltre i mt 1,50 di altezza per la superficie relativa.

Sulla base della Legge Regionale n° 20/05 sono ammesse le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde degli immobili interessati purché sussistano le seguenti condizioni:

- vengono rispettati i limiti di altezza massimi degli edifici posti dallo strumento urbanistico vigente;
- le modificazioni delle altezze siano effettuate all'unico scopo di assicurare i parametri posti dall'art. 63, comma 6 della L.R. 12/05 ossia al fine di consentire il raggiungimento dell'altezza media ponderata, prevista dalla citata norma.

I Comuni possono individuare zone del proprio territorio o singoli edifici in cui non sarà possibile applicare il recupero dei sottotetti. Tali indicazioni, se stabilite, sono riportate nella tavola di individuazione degli ambiti.

Parcheggi, oneri da versare al Comune, barriere architettoniche sono normate dagli articoli 63-64-65 della L.R. 12/05 così come integrata dalla L.R. n. 20 del 27/12/05.

Art. 81. STAZIONI RADIO BASE – CAMPI ELETTROMAGNETICI (ELETTROSMOG)

Nell'intento di salvaguardare l'ambiente e tutelare la salute della popolazione all'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza, anche ai sensi della Legge Regionale n°11/2001, viene stabilito:

1) gli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisione (trasmettitori e ripetitori) e le stazioni radiobase per la telefonia mobile con densità di potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W, debbono obbligatoriamente collocarsi nelle aree individuate nella apposita cartografia prodotta dal Comune ai sensi dell'art. 4 commi 1 e 2 della legge Regionale n° 11/2001. (AREA 1 – AREA 2 – AREE TUTELATE).
2) Sono esclusi da ogni normativa restrittiva gli impianti con densità di potenza totale al connettore di antenna non superiore a 20 W utilizzati per soccorso, protezione civile e servizi pubblici. Sono ugualmente esclusi gli impianti a uso amatoriale con densità di potenza fino a 5 W.
3) Gli impianti di cui al punto 1) debbono essere collocati nell'area classificata AREA 1, se con potenza fino a 1000 W, nell'AREA 2 se oltre i 1000 W. Dovranno comunque distare 250 m (se con potenza oltre 300 W fino a 1000 W) o 500 m (se oltre i 1000 W di potenza al connettore d'antenna), dalle aree tutelate (asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni). Preferibilmente andrebbero collocate nelle aree apposite individuate sulla cartografia di cui al punto 1) e scelte dall'Amministrazione Comunale.
4) Gli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisione e gli impianti radiobase per la telefonia mobile con una densità di potenza totale ai connettori di antenna inferiore a 300 W si possono collocare su tutto il territorio comunale, ma a cento metri dalle aree tutelate

(scuole, ospedali, ecc...). Preferibilmente andrebbero collocate nelle aree apposite, individuate sulla cartografia di cui al punto 1) e scelte dall'Amministrazione Comunale.

5) Nel caso delle reti microcellulari di telecomunicazione (cellulari) cioè gli impianti formati da una rete di stazioni base aventi una densità di potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 4 W e un'area di servizio per ogni singola stazione al massimo di 100 mt di raggio, non valgono norme limitative in quanto non richiedono alcuna regolamentazione urbanistica (L.R.n° 11/2001 art. 4 comma 7). Non vanno comunque collocate in corrispondenza delle aree tutelate (asili, scuole, ospedali, carceri, parchi giochi, ecc...), da cui debbono distare almeno 75 mt.
6) L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenze superiori alle quattro ore situati: -entro 100 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
   - entro 250 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
   - entro 500 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

L'attivazione e in alcuni casi l'esercizio di tutti gli impianti (compresi quelli previsti al punto 2), deve essere obbligatoriamente comunicata al Comune e all'A.R.P.A. (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale) che verificheranno anche la correttezza della collocazione. In caso contrario il Comune può imporre una diversa localizzazione. Indicazioni precise e la modulistica necessaria sono contenute nella Delibera Regionale 19.11.2001 n°16.

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico l'area di proprietà comunale destinata a ospitare nuovi impianti di cui ai precedenti punti denominato "AREA DESTINATA A STAZIONI RADIO BASE TELEFONIA CELLULARE". Gli impianti dovranno essere ospitati sul traliccio già realizzato sottoscrivendo apposita convenzione con il Comune che stabilisca un canone annuale da versare da parte del gestore telefonico all'amministrazione comunale.

Non è consentita l'installazione di stazioni radio base in altre zone del territorio comunale diverse da quelle sopra menzionate anche nel caso vengano rispettate le distanze dalle aree tutelate prevista dalla normativa.

Art. 82. PARCHEGGI

I parcheggi si dividono in tre categorie:

1) **parcheggi primari (privati) al servizio di edifici di nuova costruzione**;

2) **parcheggi primari (privati) al servizio di edifici già esistenti;**

3) **parcheggi pubblici (o di uso pubblico).**

I parcheggi primari di nuovi edifici o di edifici già esistenti, ma solo per la parte pertinenziale all'edificio principale, e tutti i parcheggi pubblici (o di uso pubblico) sono considerati opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera f) della Legge 10/1977 e pertanto non concorrono al pagamento degli oneri e del calcolo del costo di costruzione.

PARCHEGGI PRIVATI PRIMARI (NUOVI EDIFICI)

Mentre i parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89 hanno natura di opere di urbanizzazione primaria, i parcheggi pubblici (o di uso pubblico) sono da considerarsi standards urbanistici e, quindi, opere di urbanizzazione secondaria.

Il rapporto di pertinenza all'edificio principale è garantito da un atto unilaterale,impegnativo di per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere o trascritto in passato nei registri immobiliari.

All'entrata in vigore della Legge 246 del 2005 gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari.

I parcheggi primari al servizio di edifici di nuova costruzione (privati) sono quelli al servizio esclusivo di tutti gli edifici nuovi residenziali e non. Vanno ricavati nelle aree di pertinenza e

conteggiati nella misura di **un metro quadrato ogni 10 metri cubi** di costruzione (art. 41/sixies Lex 1150/42). Il riferimento di conto non è l'intera volumetria, ma la cubatura della sola unità immobiliare (abitazione, uffici, negozi, ...), con esclusione quindi dei servizi comuni, volumi tecnici, scantinati, ecc... Trattandosi per legge di "spazi per parcheggi", sono considerate sia le aree per sosta che quelle per la manovra e l'accesso.

Tali parcheggi non sono da cedere al Comune e non sono conteggiabili ai fini degli standards di Piano Attuativo.

Nella dizione "edifici nuovi" sono comprese le ricostruzioni, ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche.

Tale norma non si applica inoltre agli interventi di recupero edilizio ex art. 31 Lex 457/78 fino alla ristrutturazione compresa, salvo che si tratti di demolizione completa del fabbricato e la ricostruzione di un nuovo (ristrutturazione globale).

Tali parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente e anche in aree che non formino parte del lotto.

PARCHEGGI PRIVATI PRIMARI (EDIFICI ESISTENTI)

I parcheggi primari (privati) al servizio di edifici già esistenti possono essere realizzati nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, e posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale.

Tali parcheggi sono soggetti a denuncia di inizio attività e non possono essere ceduti separatamente all'unità immobiliare se sono stati legati da vincolo pertinenziale alla stessa unità. Non sono conteggiabili ai fini del computo degli standards di zona e non concorrono al conteggio del volume e della superficie coperta.

Ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, i parcheggi a servizio di fabbricati rientrano nel regime del Permesso di Costruire (sottoposti quindi al conteggio del volume e della superficie coperta), salvo il caso di parcheggi di pertinenza del sottosuolo su cui insiste il fabbricato.

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

I parcheggi pubblici (o di uso pubblico) sono quelli di uso collettivo e sono invece conteggiabili nel computo degli standards di zona. Nei Piani Attuativi Residenziali dovranno essere obbligatoriamente reperiti **mq 5** per abitante teorico, insediato od insediabile, da destinare a parcheggi pubblici e da cedere al Comune (standards). Gli altri standards possono essere monetizzati.

Nei Piani Attuativi o comunque quando si prevedono nuovi insediamenti di altra funzione rispetto a quella residenziale, anche al di fuori della pianificazione attuativa, devono essere reperiti spazi per parcheggio a uso pubblico nelle misure minime seguenti:

a) industria, artigianato, produttivo, ecc...:

-5% della SLP (metà del 10% da destinare a standards)

b) commerciale, direzionale, esposizioni, banche, ecc...;

-50% della SLP negli ambiti ATP, ATR (metà del 100% da destinare a standards);

-37,5% della SLP negli ambiti AS,APR,APP,AR (metà del 75% da destinare a standards).

Tutte le aree a parcheggio computate come sopra andrebbero cedute al Comune in quanto standards. Il Comune ha comunque facoltà di scegliere tra l'acquisizione della proprietà oppure il semplice uso pubblico. L'obbligatorietà di ricavare parcheggi decade nel caso di Piano di Recupero che non aumenti il peso insediativo e non determini cambio di destinazione d'uso oltre il 30% dell'esistente. Se costruiti chiusi, come box o tettoie, non entrano nel computo del volume e della superficie coperta. Ovviamente sono esenti dal pagamento del contributo sugli oneri e sul costo di costruzione. Per le attività commerciali valgono le apposite norme.

Art. 83. BOX, AUTORIMESSE E PERTINENZE

In tutti gli ambiti del Piano, con esclusione dei nuclei di antica formazione dove senza Piano Attuativo si possono solo ricavare in volumi esistenti, è ammessa la nuova costruzione di box, autorimesse e pertinenze.

Box, autorimesse e pertinenze possono essere costruite anche a confine purché non eccedano l'altezza interna di cm 240 all'intradosso, non superino i cm 300 come quota più alta e vengano edificati preferibilmente in aderenza a edifici preesistenti.

Box, autorimesse e pertinenze concorrono sempre ai conteggi planovolumetrici di zona, entrano cioè nel conto del volume e della superficie coperta, se non diversamente specificato.

Sono altresì soggette a atto abilitativo, purché conformi alle norme e non sottoposte ai vincoli del DLgs n. 42/2002, le altre opere costituenti pertinenze al servizio di edifici già esistenti.

La trasformazione di un parcheggio scoperto in una autorimessa o box è assimilata a una nuova costruzione.

E' in ogni caso vietata la costruzione di accessori e pertinenze attraverso elementi prefabbricati in lamiera o con materiale precario di recupero.

Art. 84. RECINZIONI

Il Regolamento edilizio detta le norme relative la costruzione delle recinzioni sul territorio comunale. La presente norma deve intendersi prescrittiva e intende meglio specificare le tipologie realizzabili.

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse recinzioni in contrasto con l'ambiente e le tradizioni del luogo.

Tutte le recinzioni nuove o ricostruite verso gli spazi pubblici non possono superare l'altezza di mt 2,00 e dovranno essere realizzate aperte per almeno 1/3.

Nelle corti rurali storicamente costruite come uno spazio collettivo unitario, è vietato qualsiasi tipo di recinzione che ne modifichi le caratteristiche.

Sono ammesse soluzioni alternative di lieve impatto visivo come siepi, reti.

Art. 85. ANTENNE TELEVISIVE, PARABOLICHE E PER RADIOAMATORII

Le antenne televisive, paraboliche e per radioamatori possono essere installate esclusivamente sulla copertura dell'edificio.

E' vietata l'installazione sui balconi, terrazze e pareti prospicienti strade e spazi pubblici.

Art. 86. NORMA SPECIALE PER GLI ALLEVAMENTI

Considerando la problematica emersa dalla presenza di allevamenti a ridosso degli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli allevamenti che si collocano a meno di 300 mt. dal limite di tale ambito possono essere sottoposti alla sola manutenzione straordinaria.

Sono consentiti gli interventi di adeguamento strutturale utili alla mitigazione degli eventuali impatti che l'esercizio zootecnico potrebbe avere sull'ambiente.

In caso di cessazione dell'attività di allevamento il sedime di queste localizzazioni, passerà alla destinazione d'uso limitrofa attraverso apposita variante al Documento di Piano.

Art. 87. NORMA SPECIALE FASCE DI SALVAGUARDIA NUOVA TANGENZIALE E NUOVO CASELLO AUTOSTRADALE

Il P.G.T. individua nella tavola relativa ai vincoli le fasce di salvaguardia della nuova tangenziale e del nuovo casello autostradale. Tali fasce sono inedificabili e le costruzioni esistenti sono sottoposte a sola manutenzione, almeno fino all'approvazione del progetto definitivo della strada provinciale, con le relative aree di rispetto.

In considerazione del fatto che alla data di adozione del PGT è già stata iniziata la procedura espropriativa relativamente alle opere da eseguire si rimanda al Titolo VIII Capo III art. 144 e art.145.

TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO AMBITO STORICO

CAPO I – AS - AMBITO STORICO

Art. 88. DEFINIZIONE AMBITO STORICO

Le aree ricadenti negli AMBITI STORICI, comprendono i nuclei originari dei successivi sviluppi urbani e costituiscono imprescindibile testimonianza di tipologie edilizie e tessuti urbani dei quali tutelare la riconoscibilità e l'identità.

Gli interventi sul patrimonio immobiliare si realizzano attraverso il risanamento, il recupero, l'adattamento o la trasformazione funzionale di edifici di valore storico, tipologico, architettonico o ambientale, ovvero attraverso opere che salvaguardino il tessuto urbano del quale l'edificio, anche se di recente costruzione, è parte integrante.

Le aree ricadenti in AMBITO STORICO ai fini della corretta qualificazione degli interventi, sono definite come di pregio ambientale e paesaggistico, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 6), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 89. ATTI AUTORIZZATIVI DI RILEVANZA EDILIZIA, URBANISTICA E AMBIENTALE

Presupposto necessario all'esecuzione di opere aventi rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale è il conseguimento di Permesso di costruire o l'avvenuto decorso dei tempi di legge a seguito di presentazione di Denuncia d'inizio attività di cui, rispettivamente, agli articoli 33 e 41 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada nel Parco Regionale Oglio Nord, l'inizio dei suddetti procedimenti amministrativi è conseguente alla raggiunta efficacia della relativa autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 80 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 149.

Art. 90. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

AS	AMBITO STORICO	
Interventi di:		**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:		**Ristrutturazione edilizia**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Fino a 120% di quella esistente
Superficie utile lorda	SUL	Fino a 120% di quella esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Fino a 120% di quella esistente

Interventi di:		**Demolizione e ricostruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	
Altezza media	Hm	dal 80% al 100% di quanto rilevabile dallo stato di fatto
Superficie utile lorda	SUL	dal 80% al 100% di quanto rilevabile allo stato di fatto;
Superficie coperta	SC	Dall'80% al 100% di quanto rilevabile dallo stato di fatto;
Volume edificabile	VE	dal 80% al 100% di rilevabile allo stato di fatto

Interventi di:	**Nuova costruzione**
	è ammessa esclusivamente qualora finalizzata al recupero di volumi precedentemente demoliti e dei quali non sia stata notificata l'avvenuta perdita ai sensi del precedente articolo 69. L'esecuzione di tali interventi deve compiersi nel rispetto di quanto previsto nell'eventuale atto di conferma condizionata del volume illecitamente demolito, di cui al medesimo articolo.

Interventi di:	**Demolizione**
	ammessi esclusivamente al fine di poter salvaguardare la sicurezza e la staticità dei fabbricati, l'ammissibilità dell'intervento dovrà essere adeguatamente motivata e accertata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 91. MODALITÀ DI ESECUZIONE DI OPERE

Gli interventi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale devono tutelare l'identità, i caratteri morfologici e tipologici dei singoli edifici e dei complessi edilizi ai quali appartengono.

Sono pertanto oggetto di tutela i tessuti urbani, gli edifici, le cortine murarie, i giardini, gli spazi collettivi e pertinenziali.

Le scelte progettuali devono perseguire la riconoscibilità dei tessuti urbani, dell'impianto edilizio e dei rapporti volumetrici, gerarchici e visivi tra gli edifici, degli spazi inedificati e di relazione e il contesto urbano, agricolo e naturale.

Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dell'ambito storico, caratterizzato dalla dimensione delle aperture e dal loro assetto compositivo, i fronti degli edifici, specialmente quelli su spazi pubblici o visibili da questi, non devono essere modificati o comunque devono essere riproposti. In caso di opere edilizie che comportino il cambio di destinazione d'uso, allo scopo di raggiungere i limiti aeroilluminanti richiesti per i locali, con l'applicazione eventuale delle deroghe ASL per i nuclei di antica formazione, può essere valutata l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle pareti cieche.

I sistemi di copertura esistenti devono essere conservati e salvaguardati sono vietate quindi le aperture a tasca con terrazzi e l'inserimento di finestre a tetto. Sulle falde verso i cortili sono realizzabili gli abbaini in numero limitato di uno ogni 70 mq. di falda.

Gli intonaci di antica formazione e le finiture di malta di calce devono essere conservati e eventualmente consolidati con iniezioni di malte di calce o consolidanti inorganici. Le integrazioni di parti di intonaco mancanti andranno eseguite con malte di calce aerea, con

adeguata dose di malta di calce debolmente idraulica, senza aggiunta di cemento o resine. L'intonaco realizzato dovrà sempre essere tinteggiato con prodotti a base di calce e con velature successive, con tinte naturali nei colori della gamma dei gialli e delle terre naturali, colori differenti dovranno prima essere valutate dall'Ufficio Tecnico comunale.

Di norma i serramenti andranno realizzati in legno e vetro, con ante per oscuro cieche o a persiana. Sono ammesse anche finestrature in profilati estrusi in lega di alluminio purché realizzati con sagome non a spigoli vivi bensì tondeggianti verosimilmente alla tipologia dei serramenti in legno tradizionali e con verniciatura RAL a effetto legno. Sono ammesse finestrature in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti.

Art. 92. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

E' ammesso l'esercizio di attività commerciale che si configuri come **Esercizio di vicinato** o come **Forme speciali di vendita al dettaglio** secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

TITOLO IV – AMBITI CONSOLIDATI

CAPO I – AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 93. DEFINIZIONE AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Le aree ricadenti in AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE pur esulando dal centro storico,si pongono in continuità spaziale, ma non formale, con esso e evidenziano un disegno d'insieme del tessuto e una uniformità tipologica e formale degli edifici dei quali tutelare la riconoscibilità.

Gli interventi sul patrimonio immobiliare si possono realizzare attraverso opere che salvaguardino il tessuto urbano del quale l'edificio, anche se di recente costruzione, è parte integrante.

Art. 94. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

APR		AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
Interventi di:		**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
NOTE		Sono ammessi, nell'ambito delle citate opere, interventi di rimozione di superfetazioni e elementi o strutture incongrue, che esulano dal rispetto dei suddetti parametri.
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:		**Ristrutturazione edilizia**
Distanza dai confini	DC	Come esistente o uguale o maggiore di 5.00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,000 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino al 120% di quella esistente
Superficie utile lorda	SUL	Fino al 120% di quella esistente
Superficie coperta	SC	Fino al 120% di quella esistente nel rispetto degli indici

		previsti per la Nuova costruzione
Volume edificabile	VE	Fino al 120% di quella esistente nel rispetto degli indici previsti per la Nuova costruzione

Interventi di:		**Demolizione e ricostruzione** **Nuova costruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,00 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DlE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 8,50 metri
Altezza media	Hm	
Indice di copertura fondiaria	ICF	0,35 mq per mq di Superficie Fondiaria SF
Indice di edificabilità fondiaria	IEF	1,50 mc per mq di Superficie Fondiaria SF

Art. 95. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

E' ammesso l'esercizio di attività commerciali che si configuri come **Esercizio di vicinato** o come **Forme speciali di vendita al dettaglio** secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

CAPO II – AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Art. 96. DEFINIZIONE AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Le aree ricadenti in ambito prevalentemente costituiscono parte del territorio edificato destinate all'esercizio di attività produttive artigianali e industriali.

Gli immobili insistenti su tali aree sono in parte occupati da attività produttive e in parte da abitazioni, spesso di proprietà dei titolari delle medesime attività.

Le suddette attività hanno parte importante nel tessuto economico locale in quanto spesso presenti immutate da molti anni e correlate a altre insediate sul territorio.

Gli interventi sul patrimonio immobiliare si realizzano soprattutto attraverso il risanamento, il recupero, l'adattamento o la trasformazione funzionale di edifici di valore quanto meno testimoniale, ovvero attraverso opere che salvaguardino il tessuto urbano del quale l'edificio, anche se di recente costruzione, è parte integrante.

Art. 97. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

APP		AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
Interventi di:		**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
NOTE		Sono ammessi, nell'ambito delle citate opere, interventi di rimozione di superfetazioni e elementi o strutture incongrue, che esulano dal rispetto dei suddetti parametri.
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:		**Ristrutturazione edilizia**
Distanza dai confini	DC	Come esistente o uguale o maggiore di 5.00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,00 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00

		metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino al 120% di quella esistente
Superficie utile lorda	SUL	Fino al 120% di quella esistente
Superficie coperta	SC	Fino al 120% di quella esistente nel rispetto degli indici previsti per la Nuova costruzione
Volume edificabile	VE	Fino al 120% di quella esistente nel rispetto degli indici previsti per la Nuova costruzione

Interventi di:		**Demolizione e ricostruzione** **Nuova costruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,00 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Tale a garantire il rispetto della DC della DS e della DIE
Indice di utilizzazione fondiaria	IUF	0,60 mq per mq. di Superficie Fondiaria SF
Indice di copertura fondiaria	ICF	0,60 mq per mq di Superficie Fondiaria SF
Indice di edificabilità fondiaria	IEF	1,50 mc per mq di Superficie Fondiaria per i soli edifici a destinazione abitativa

Art. 98. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

E' ammesso l'esercizio delle attività artigianali e industriali esistenti, che potranno subire interventi di ammodernamento tecnologico compatibilmente alla compresenza degli ambiti prevalentemente residenziali posti nelle vicinanze.

L'avvio di nuove attività artigianali e industriali dovrà tenere in considerazione gli aspetti relativi all'inquinamento acustico, atmosferico e olfattivo che tali nuove attività potranno ingenerare e garantire un'adeguata tutela ambientale per il tessuto residenziale esistente.

E' ammesso l'esercizio di attività commerciali che si configuri come **Esercizio di vicinato** o come **Forme speciali di vendita al dettaglio** secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

È ammesso l'esercizio di attività commerciale che si configuri come **Media struttura di vendita**, secondo le modalità e nei limiti previsti dall'articolo 12 del Regolamento Regionale del 21 luglio 2000 n.3 e dall'articolo 22 della Normativa del Piano territoriale di coordinamento provinciale.

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della SLP alla superficie di vendita).

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 della SLP).

In caso di insediamento nella medesima area o nel medesimo comparto di più medie strutture di vendita, le stesse non possono configurare l'ipotesi di centro/parco commerciale come definita dalla DGR 8/5054 del 4.07.2007.

CAPO III – AMBITO A VERDE PRIVATO

ART.98.1 DEFINIZIONE AMBITO A VERDE PRIVATO

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per la esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, sono destinati a ospitare, giardini, e parchi alberati o meno di uso privato.

In tale ambito sono ammesse, di norma, solo piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio.

Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, di risanamento conservativo o di restauro, o anche di ristrutturazione "*leggera*", nel rispetto dei volumi e delle superfici coperte già in atto.

Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale ambito, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (porticati, gazebo, pergolati, casette in legno, piscine,ecc) e sempre che non vengano superati i parametri e gli indici edilizi e urbanistici dell' Ambito residenziale limitrofo.

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile per la realizzazione di viabilità, attrezzature sportive, piscine o altro non potrà, di norma, superare il 15% del totale.

ART.98.2 PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

VP	VERDE PRIVATO	
Interventi di:		**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:		**Ristrutturazione edilizia**
Distanza dai confini	DC	Come esistente o uguale o maggiore di 5.00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,00 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si

		fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino al 110% di quella esistente
Superficie utile lorda	SUL	Fino al 110% di quella esistente
Superficie coperta	SC	Fino al 110% di quella esistente nel rispetto degli indici previsti per la Nuova costruzione
Volume edificabile	VE	Fino al 110% di quella esistente nel rispetto degli indici previsti per la Nuova costruzione

Interventi di:		**Demolizione e ricostruzione** **Nuova costruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,00 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 1 piano fuori terra
Altezza media	Hm	
Indice di copertura fondiaria	ICF	0,05 mq per mq di Superficie Fondiaria SF
Indice di edificabilità fondiaria	IEF	0,05 mc per mq di Superficie Fondiaria SF

TITOLO V – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I – ATR - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Art. 99. DEFINIZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione Residenziale costituiscono i luoghi deputati alla realizzazione di espansioni del centro abitato a scopo residenziale.

Tali interventi dovranno essere finalizzati alla ricucitura del tessuto urbano e alla ridefinizione dei suoi margini, all'integrazione e alla razionalizzazione degli spazi destinati a attività collettive o di relazione, alla valorizzazione e all'incremento del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando la riconoscibilità della tessitura agraria.

Gli interventi sul patrimonio immobiliare si realizzano attraverso opere di Nuova costruzione da compiersi nell'ambito di un Piano di lottizzazione.

Art. 100. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

ATR AMBITO TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Interventi di:		**Nuova costruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,00 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 12,00 metri per ATR3 Fino a 8,50 metri per i rimanenti
Indice di copertura territoriale	ICT	0,25 mq per mq di Superficie Territoriale ST
Indice di edificabilità territoriale	IET	da 0,70 a 1,20 mc per mq di Superficie Territoriale ST
Dotazione standard minima		18 mq/ab comprensivi dei 5 mq/ab per parcheggi pubblici
Area libera all'interno del lotto		Deve essere sistemata a verde o a parcheggio
Fabbricati accessori		Devono essere realizzati all'interno dell'edificio principale tranne in casi dimostrati di diversa collocazione per motivi di sicurezza o di adeguamento igienico-sanitario Distanza minima di 5 ml. Dalle vie pubbliche
Trasferimento di volume		E' ammesso il trasferimento di volume da un ambito di trasformazione a un altro purché in ciascun ambito non si superi la densità massima ammessa. In caso di cessione al Comune di aree, inserite in ambiti di trasformazione, da destinare a servizi pubblici e attrezzature, il Comune rilascerà un documento comprovante il volume cui ha diritto la proprietà cedente. Tale volume potrà essere liberamente venduto, anche frazionato, negli ambiti di trasformazione.
Parcheggi privati		nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi

Parcheggi pubblici		per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. I proprietari d'immobili possono realizzare parcheggi ai sensi dell'art.9 della L.122/89.
		per insediamenti residenziali o per quelli di attività commerciali a seguito di approvazione di Piani Attuativi, si devono prevedere i parcheggi rispettivamente nella misura di 5 mq/abitante e pari al 100% della superficie commerciale; tali parcheggi possono essere ricavati anche all'interno dei cortili e devono essere accessibili dagli utenti.

Art. 101. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

E' ammesso esclusivamente l'esercizio di attività commerciali che si configuri come **Esercizio di vicinato** o come **Forme speciali di vendita al dettaglio** secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

CAPO II – ATP - AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

Art. 102. DEFINIZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

Le aree ricadenti in Ambito di Trasformazione Produttiva costituiscono i luoghi deputati alla realizzazione di espansioni a scopo produttivo.

Tali interventi dovranno contribuire, prioritariamente attraverso l'uso di aree agricole interstiziali o marginali e la ridefinizione dei limiti di ambiti consolidati prevalentemente produttivi.

Gli interventi sul patrimonio immobiliare si realizzano attraverso opere di Nuova costruzione da compiersi nell'ambito di un Piano degli insediamenti produttivi, ovvero per aree destinate esclusivamente all'espansione di attività produttive in atto alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, mediante opere di Nuova costruzione nell'ambito di un piano generale di ristrutturazione aziendale.

Art. 103. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

ATP AMBITO TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

Interventi di:		**Nuova costruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,00 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Tale a garantire il rispetto della DC della DS e della DIE
Indice di utilizzazione territoriale	IUT	0,60 mq per mq di Superficie Territoriale ST
Indice di copertura fondiaria	ICF	0,60 mq per mq di Superficie Territoriale SF

Art. 104. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

E' ammesso l'esercizio delle attività artigianali e industriali compatibilmente alla compresenza degli eventuali ambiti prevalentemente residenziali posti nelle vicinanze.

L'avvio di nuove attività artigianali e industriali dovrà tenere in considerazione gli aspetti relativi all'inquinamento acustico, atmosferico e olfattivo che tali nuove attività potranno ingenerare e garantire un'adeguata tutela ambientale per il tessuto residenziale esistente.

E' ammesso l'esercizio di attività commerciali che si configuri come **Esercizio di vicinato** o come **Forme speciali di vendita al dettaglio** secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

È ammesso l'esercizio di attività commerciale che si configuri come **Media struttura di vendita**, secondo le modalità e nei limiti previsti dall'articolo 12 del Regolamento Regionale del 21 luglio 2000 n.3 e dall'articolo 22 della Normativa del Piano territoriale di coordinamento provinciale.

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di un'effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della SLP alla superficie di vendita).

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 della SLP).

In caso d'insediamento nella medesima area o nel medesimo comparto di più medie strutture di vendita, le stesse non possono configurare l'ipotesi di centro/parco commerciale come definita dalla DGR 8/5054 del 4.07.2007.

CAPO III – AR - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AMBITI DI RECUPERO

Art. 105. DEFINIZIONE AMBITO DI RECUPERO

Le aree ricadenti in Ambito di Recupero costituiscono aree appartenenti al patrimonio edificato agricolo dismesso dall'attività produttiva collocate in prossimità o all'interno dell'ambito storico.

Art. 106. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Si riportano i parametri edilizi generali delle aree di recupero ai quali dovranno essere associati i parametri e le indicazioni più specifiche previste nelle schede successive riferite a ogni singolo ambito

AR	AMBITI DI RECUPERO	
Interventi di:	**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**	
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:	**Ristrutturazione edilizia**	
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Fino a 120% di quella esistente
Superficie utile lorda	SUL	Fino a 120% di quella esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Fino a 120% di quella esistente

Interventi di:	**Demolizione e ricostruzione**	
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 120% di quella esistente
Superficie utile lorda	SUL	dall'80% al 100% di quanto rilevabile allo stato di fatto
Superficie coperta	SC	dall'80% al 100% di quanto rilevabile allo stato di fatto
Volume edificabile	VE	dall'80% al 100% di quanto rilevabile allo stato di fatto

Interventi di:	**Demolizione**
	ammessi esclusivamente al fine di poter salvaguardare la sicurezza e la staticità dei fabbricati, l'ammissibilità dell'intervento dovrà essere adeguatamente motivata e accertata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Si riportano le schede specifiche delle aree di recupero previste nel Documento di Piano.

L'ubicazione dei servizi all'interno delle aree dovrà rispettare quanto previsto nelle tavole di progetto del Piano dei Servizi.

R1 - PIANO DI RECUPERO– NOCI GARIONI

Si tratta di un comparto con la tipologia tipica della cascina rurale e è attualmente dimesso dall'attività agricola.

Le sue modeste dimensioni sarebbero ideali per un recupero e una riconversione alla destinazione residenziale pur mantenendo le caratteristiche tipiche degli edifici rurali. Sul fronte strada, di fatti, sarebbe ipotizzato il riutilizzo dell'immobile esistente per ricavarne alloggi abitativi. Lo spazio retrostante, che si presenta di forma compatta pressoché quadrata, sarebbe ideale per ricavarne un'area libera da adibire eventualmente a giardino privato e per realizzare i relativi box delle unità residenziali.

Le residenze avrebbero indicativamente due accessi: pedonale (di diretto accesso agli appartamenti) dalla Via Giuseppe Verdi, carrabile, di accesso diretto direttamente ai box, dalla strada perpendicolare che fa angolo con la via Giuseppe Verdi (strada del Quadrettone).

Le superfici a standard potranno essere, di norma, monetizzate.

L'edificazione dei box potrà essere mantenuta a confine.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	1.920 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		2.304 mc
Abitanti insediabili max		2.304/150= 15,36
Standard richiesti		18 mq x 15,36 = 276,48 mq.

R2 - PIANO DI RECUPERO – CORTE DE' FRATI ESSICATOIO

Si tratta di un comparto attualmente destinato all'attività agricola e nello specifico l'unico immobile all'interno dell'area in oggetto è attualmente utilizzato come magazzino-essicatoio.

Le sue piccole dimensioni sono ideali per un recupero e una riconversione alla destinazione residenziale pur mantenendo le caratteristiche tipiche dell'edificio rurale. La sua posizione strategica, pressoché centrale e nello stesso tempo vicina al campo sportivo permette di studiare al meglio la sua destinazione futura rendendolo appetibile ai più utilizzi.

Le superfici a standard potranno essere cedute, recuperandole nella parte sud del comparto, così da dare la possibilità all'Amministrazione Comunale di realizzare, con l'ausilio dell'esproprio dell'area su Via della Concordia, un parcheggio che servirebbe proprio il vicino campo sportivo (si veda comparto R3).

Nel caso in cui le aree a standard non vengano cedute è possibile la monetizzazione.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	914 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		1.096,8 mc
Abitanti insediabili max		1.906,8/150= 7,31
Standard richiesti		18 mq x 7,31 = 131,6 mq.

R3 - PIANO DI RECUPERO– CORTE DE' FRATI GAZZINA ANGELO

Si tratta di un comparto con la tipologia tipica della cascina rurale e è attualmente destinata all'attività agricola.

Le sue dimensioni e la sua posizione centrale sono ideali per il recupero e la riconversione alla destinazione residenziale mantenendo le caratteristiche tipiche della cascina storica.

Gli edifici che costeggiano Via Circonvallazione e Ponchielli hanno una volumetria tale da consentire la realizzazione di unità residenziali e relativi box e accessori. Per mantenere e preservare la corte interna nella sua forma attuale, si può consigliarne un utilizzo da adibire eventualmente a giardino privato o area pertinenziale alle unità residenziali.

Le residenze potrebbero avere accesso pedonale direttamente dalle vie Circonvallazione e Ponchielli, quelli carrabili, invece, sono da realizzare tenendo conto di ostacolare il meno possibile la circolazione stradale.

Le superfici a standard potranno essere, cedute recuperandole nell'area R2, così da dare la possibilità all'Amministrazione Comunale di realizzare, con l'ausilio dell'esproprio dell'area su Via della Concordia, un parcheggio che servirebbe proprio il vicino campo sportivo.

Nel caso in cui le aree a standard non vengano cedute è possibile la monetizzazione.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	5.015 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		6.018 mc
Abitanti insediabili max		6.018/150= 40,12
Standard richiesti		18 mq x 40,12 = 722,16 mq.

R4 - PIANO DI RECUPERO– CORTE DE' FRATI GAZZINA PAOLO

Si tratta di un comparto con la tipologia tipica della cascina rurale e è attualmente destinata all'attività agricola.

Le sue dimensioni e la sua posizione centrale sono ideali per il recupero e la riconversione alla destinazione residenziale mantenendo le caratteristiche tipiche della cascina storica.

Gli edifici che costeggiano la via Ponchielli e quelli che si trovano al centro dello stesso comparto, hanno una volumetria tale da consentire la realizzazione di unità residenziali e relativi box e accessori. Per mantenere e preservare la corte interna nella sua forma attuale, si può consigliarne un utilizzo da adibire eventualmente a giardino privato o area pertinenziale alle unità residenziali.

Di notevole interesse sarebbe il mantenimento del giardino privato che si affaccia su via Circonvallazione.

Le residenze potrebbero avere accesso pedonale direttamente dalle vie Circonvallazione e Ponchielli, quelli carrabili, invece, sono da preferire sulla via Ponchielli, oppure tenendo conto di ostacolare il meno possibile la circolazione stradale su via Circonvallazione e preservando il più possibile il giardino privato sulla stessa via.

Le superfici a standard potranno essere, di norma, monetizzate.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	4.282 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		5.138,4 mc
Abitanti insediabili max		5.138,4/150= 34,26
Standard richiesti		18 mq x 34,26 = 616,6 mq.

R5 - PIANO DI RECUPERO– CORTE DE' FRATI SORELLE TONGHINI

Si tratta di un comparto con la tipologia tipica della cascina rurale e è attualmente dimessa dall'attività agricola.

Le sue dimensioni e la sua posizione centrale sono ideali per il recupero e la riconversione alla destinazione residenziale e commerciale, mantenendo però le caratteristiche tipiche della cascina storica.

Si consiglia la demolizione dell'immobile che costeggia Vicolo Stradivari per dare la possibilità di allargare il vicolo stesso e realizzare un parcheggio; l'immobile che si affaccia sulla via Giuseppe Garibaldi può essere riutilizzato principalmente per un utilizzo commerciale al piano terra e eventualmente ai piani superiori adibire alla residenza.

Gli edifici che si trovano, invece, all'interno del comparto hanno una volumetria tale da consentire la realizzazione di unità residenziali e relativi box e accessori. Per mantenere e preservare la corte interna nella sua forma attuale, si può consigliarne un utilizzo da adibire eventualmente a giardino privato o area pertinenziale alle unità residenziali.

Le residenze potrebbero avere accesso pedonale e carrabile dalla via de Gasperi, mentre gli accessi pedonali per gli esercizi commerciali sono da ricavare dal fronte strada di via Giuseppe Garibaldi.

Le superfici a standard potranno essere, di norma, cedute recuperandole nell'area da destinare a parcheggio che si affaccia su Vicolo Stradivari, le rimanenti da monetizzare.

L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità interna di piano esistente o di nuova previsione, senza alcun accesso diretto dalle strade provinciali; di conseguenza, tutti gli accessi esistenti a servizio dell'area e posti sulle strade provinciali dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	7.489 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		8.986,8 mc
Abitanti insediabili max		5.138,4/150= 59,91
Standard richiesti		18 mq x 34,26 = 1078,38 mq.

R6 - PIANO DI RECUPERO– ASPICE – BERTOLOTTI REGGIANI

Si tratta di un comparto con la tipologia tipica della cascina rurale e è attualmente parzialmente utilizzata dall'attività agricola.

Le sue notevoli dimensioni permetterebbero il recupero e la riconversione alla destinazione residenziale, mantenendo però le caratteristiche tipiche della cascina storica.

Si consiglia la demolizione della casa padronale, attualmente in condizioni di degrado così da poter realizzare un'immobile residenziale sempre con la tipologia tipica della cascina storica. L'intervento di recupero potrebbe suggerire l'utilizzo dell'area verde a forma triangolare che costeggia la via Cristoforo Colombo e retrostante la cascina stessa per uno sfogo a giardino privato delle possibili residenze da recuperare all'interno del corpo principale.

Si suggerisce, inoltre il recupero e riuso del corpo prospiciente Vicolo G. Pascoli per individuarne al suo interno altre unità immobiliari residenziali.

Di particolare attenzione sarà lo studio degli accessi sia pedonali che carrabili proprio perché la cascina si affaccia sull'incrocio tra Via Cristoforo Colombo e Vicolo G. Pascoli – Via G. Marconi, angolo che viabilisticamente presenta tutt'oggi gravi problemi.

Le superfici a standard potranno essere, di norma, cedute recuperandole nell'area da destinare a parcheggio che si trova dietro e di fianco la chiesa. L'Amministrazione, così, può realizzare e riorganizzare un'area di sfogo anche a servizio del nucleo di Aspice.

L'intersezione tra la SP26, Vicolo G.Pascoli e Via C. Colombo dovrà essere debitamente riqualificata secondo le indicazioni da concordarsi con la Provincia di Cremona Servizio Autorizzazioni e Concessioni.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	10.039 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		12.046,8 mc
Abitanti insediabili max		12046,8/150= 80,31
Standard richiesti		18 mq x 80,31 = 1.445,58 mq.

R7 - PIANO DI RECUPERO– ASPICE – PIAZZA PRIMO MAGGIO

Si tratta di un comparto con la tipologia tipica della cascina rurale e è attualmente parzialmente utilizzata dall'attività agricola.

Grazie alle sue dimensioni e ai volumi ancora in discreto stato di conservazione, si può pensare al recupero e alla riconversione alla destinazione residenziale, mantenendo però le caratteristiche tipiche della cascina storica.

Si consiglia il recupero del corpo principale che si affaccia su Vicolo Cavour e si sviluppa perpendicolarmente all'interno dell'area per poterne ricavare unità residenziali.

Per mantenere e preservare la corte interna nella sua forma attuale, si può consigliarne un utilizzo da adibire eventualmente a giardino privato o area pertinenziale alle unità residenziali.

Si suggerisce però che sia l'accesso pedonale che carrabile alle future residenze avvenga dalla Piazza Primo Maggio in quanto il Vicolo Cavour ha dimensioni troppo strette per garantire una regolare circolazione viabilistica.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	2.721 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		3.265,2 mc
Abitanti insediabili max		3.265,2/150= 21,768
Standard richiesti		18 mq x 21,768 = 391,8 mq.

R8 - PIANO DI RECUPERO– GRUMONE – VAGHI

Si tratta di un comparto con la tipologia particolare rurale, attualmente dismessa dall'attività agricola.

La sua particolare posizione privilegiata, ai piedi della villa Manna Roncadelli, e il suo particolare sviluppo di volumi, sono ottimi per suggerire un recupero pensando non solo a una riconversione alla destinazione residenziale, ma eventualmente anche a quella agrituristica o commerciale-turistica, mantenendo però le caratteristiche tipiche della storia rurale.

Per mantenere e preservare la corte interna nella sua forma attuale, si può consigliarne un utilizzo da adibire eventualmente a giardino privato o area pertinenziale alle unità residenziali.

L'intersezione tra la SP21 e Via Leopardi dovrà essere debitamente riqualificata e illuminata secondo le indicazioni da concordarsi con la Provincia di Cremona Servizio Autorizzazioni e Concessioni.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	6.614 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		7.936,8 mc
Abitanti insediabili max		7936,8 /150= 52,91
Standard richiesti		18 mq x 52,91 = 952,38 mq.

R9 - PIANO DI RECUPERO– GRUMONE – VAGHI

Si tratta di un comparto con la tipologia particolare rurale, attualmente dismessa dall'attività agricola.

La sua particolare posizione privilegiata, ai piedi della villa Manna Roncadelli, e il suo particolare sviluppo di volumi, sono ottimi per suggerire un recupero pensando non solo a una riconversione alla destinazione residenziale, ma eventualmente anche a quella agrituristica o commerciale-turistica, mantenendo però le caratteristiche tipiche della storia rurale.

Viene consentita la demolizione degli immobili che si trovano sul retro del corpo principale e che si trovano in cattive condizioni manutentive.

Per mantenere e preservare la corte interna nella sua forma attuale, si può consigliarne un utilizzo da adibire eventualmente a giardino privato o area pertinenziale alle unità residenziali.

L'intersezione tra la SP21 e Via Leopardi dovrà essere debitamente riqualificata e illuminata secondo le indicazioni da concordarsi con la Provincia di Cremona Servizio Autorizzazioni e Concessioni.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	**ST**	5.677 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	**IT**	max 1,2 mc/mq
Volume massimo insediabile		6.812,4 mc
Abitanti insediabili max		6812,4 /150= 45,41
Standard richiesti		18 mq x 45,41 = 817,38 mq.

Art. 107. MODALITÀ DI ESECUZIONE DI OPERE

Gli interventi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale devono tutelare l'identità, i caratteri morfologici e tipologici dei singoli edifici e dei complessi edilizi ai quali appartengono.

Sono pertanto oggetto di tutela i tessuti urbani, gli edifici, le cortine murarie, i giardini, gli spazi collettivi e pertinenziali.

Le scelte progettuali devono perseguire la riconoscibilità dei tessuti urbani, dell'impianto edilizio e dei rapporti volumetrici, gerarchici e visivi tra gli edifici, degli spazi inedificati e di relazione e il contesto urbano, agricolo e naturale.

Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dell'ambito storico, caratterizzato dalla dimensione delle aperture e dal loro assetto compositivo, i fronti degli edifici, specialmente quelli su spazi pubblici o visibili da questi, non devono essere modificati o comunque devono essere riproposti. In caso di opere edilizie che comportino il cambio di destinazione d'uso, allo scopo di raggiungere i limiti aeroilluminanti richiesti per i locali, con l'applicazione eventuale delle deroghe ASL per i nuclei di antica formazione, può essere valutata l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle pareti cieche.

I sistemi di copertura esistenti devono essere conservati e salvaguardati sono vietate quindi le aperture a tasca con terrazzi e l'inserimento di finestre a tetto. Sulle falde verso i cortili sono realizzabili gli abbaini in numero limitato di uno ogni 70 mq. di falda.

Gli intonaci di antica formazione e le finiture di malta di calce devono essere conservati e eventualmente consolidati con iniezioni di malte di calce o consolidanti inorganici. Le integrazioni di parti di intonaco mancanti andranno eseguite con malte di calce aerea, con adeguata dose di malta di calce debolmente idraulica, senza aggiunta di cemento o resine. L'intonaco realizzato dovrà sempre essere tinteggiato con prodotti a base di calce e con velature successive, con tinte naturali nei colori della gamma dei gialli e delle terre naturali, colori differenti dovranno prima essere valutate dall'Ufficio Tecnico comunale.

Di norma i serramenti andranno realizzati in legno e vetro, con ante per oscuro cieche o a persiana. Sono ammesse anche finestrature in profilati estrusi in lega di alluminio purché realizzati con sagome non a spigoli vivi bensì tondeggianti verosimilmente alla tipologia dei serramenti in legno tradizionali e con verniciatura RAL a effetto legno. Sono ammesse finestrature in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti.

L'approvazione dei Piani Attuativi situati all'interno del perimetro del Parco Oglio Nord dovrà essere sottoposta al parere del Consorzio Parco Oglio Nord.

Art. 108. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

E' ammesso l'esercizio di attività commerciale che si configuri come **Esercizio di vicinato** o come **Forme speciali di vendita al dettaglio** secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

È ammesso l'esercizio di attività commerciale che si configuri come **Media struttura di vendita**, secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di un'effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della SLP alla superficie di vendita).

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 della SLP).

In caso d'insediamento nella medesima area o nel medesimo comparto di più medie strutture di vendita, le stesse non possono configurare l'ipotesi di centro/parco commerciale come definita dalla DGR 8/5054 del 4.07.2007.

CAPO IV – PAR – PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Art. 109. PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Le aree definite come PAR si riferiscono a Piani Attuativi in fase di realizzazione già approvati e convenzionati che rimangono in vigore fino alla loro scadenza.

Se a tale data non è completato, il Piano Attuativo va rifatto per la parte non attuata secondo i criteri e i dati planovolumetrici del nuovo Piano di Governo del Territorio.

Una volta completato il Piano Attuativo, salvo che l'area interessata venga sottoposta a una modifica del P.G.T., l'area sarà sempre governata dagli indici e norme previste dal Piano Attuativo stesso e dalla relativa convenzione.

TITOLO VI – SISTEMA AGRICOLO, AMBIENTALE

CAPO I – AE1 – AREE AGRICOLE A ELEVATA VALENZA AMBIENTALE

Art. 110. DEFINIZIONE AREE AGRICOLE A ELEVATA VALENZA AMBIENTALE

Le aree ricadenti in tale ambito sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, in quanto elemento essenziale del paesaggio nonché fondamentale elemento di connotazione e di contesto per la struttura naturalistica del territorio più strettamente connesso all'ambito fluviale, ai sensi dell'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

Art. 111. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

È ammesso l'esercizio dell'attività agricola o agrituristica secondo i principi enunciati al precedente articolo.

Sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

Sono vietate l'attivazione, la ricollocazione, l'ampliamento, la nuova attivazione e la riattivazione di allevamenti zootecnici.

L'esercizio dell'attività zootecnica deve avvenire mediante l'utilizzo delle pratiche che garantiscano il minore impatto ambientale e la migliore tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.

È vietato l'esercizio di attività zootecniche oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale e nel Parco Regionale Oglio Nord:

- 21 quintali, per gli avicoli;
- 24 quintali, per i cunicoli;
- 30 quintali, per i suini;
- 34 quintali, per gli ovi-caprini;
- 40 quintali, per i bovini;
- 40 quintali, per gli equini.

Le attività zootecniche attive alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e eccedenti i suddetti limiti, devono essere a essi adeguate in ottemperanza agli indirizzi di cui all'articolo 20, comma 4, delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

Sono inoltre vietati:

a. la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici che non provengano prevalentemente dall'attività di coltivazione dei terreni o dall'attività di allevamento esercitate nei limiti aziendali;
b. l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per attività sportive con mezzi a motore;
c. l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo.

Sono vietate attività colturali erbacee, di orticoltura e di frutticoltura entro 3 metri dall'orlo del terrazzo morfologico. Deve pertanto essere conservata una fascia arborea o arbustiva di pari ampiezza al fine di salvaguardare la scarpata dall'erosione dovuta al ruscellamento.

Sono ammesse le attività di arboricoltura a rapido accrescimento da legno, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 33 delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

I complessi vegetali arborei e arbustivi devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni di cui all'articolo 32 delle suddette Norme tecniche di attuazione.

È ovunque consentita la circolazione di mezzi a motore necessari per la conduzione dei fondi agricoli.

Deve essere garantita la circolazione di mezzi a motore di servizio, soccorso o adibiti al trasporto di disabili su qualsiasi strada pubblica o di uso pubblico.

È consentita la circolazione di ogni mezzo a motore esclusivamente su strade comunali e provinciali.

Art. 112. ATTI AUTORIZZATIVI DI RILEVANZA EDILIZIA , URBANISTICA E AMBIENTALE

Presupposto necessario all'esecuzione di opere aventi rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale è il conseguimento di permesso di costruire o l'avvenuto decorso dei tempi di legge a seguito di presentazione di denuncia d'inizio attività di cui, rispettivamente, agli articoli 33 e 41 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I suddetti atti sono subordinati alle verifiche di cui all'articolo 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo quanto previsto al successivo articolo 62.

Tutti gli interventi dovranno tendere al recupero degli edifici esistenti, in particolare la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora in maniera documentata si dimostri che le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n.12 gli interventi ammessi per coloro che non svolgono attività agricola sono possibili purché non siano di pregiudizio dell'attività e su edifici non sottoposti a contratto rustico oppure dismessi da cinque anni dall'attività agricola.

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno inoltre concorrere al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada nel Parco Regionale Oglio Nord, l'inizio dei suddetti procedimenti amministrativi è conseguente alla raggiunta efficacia della relativa autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 80 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 149.

Art. 113. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

AE1	AREE AGRICOLE A ELEVATA VALENZA AMBIENTALE	
Interventi di:	**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**	
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:	**Nuova costruzione**	
		Fatti salvi i limiti imposti dall'art.59 della L.R. 12/2005, devono compiersi nel rispetto dei seguenti parametri
Distanza dai confini	DC	Pari o maggiore a 10 metri
Distanza dalle strade	DS	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Pari o maggiore a 3 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 8,50 metri con possibilità di deroga esclusivamente per silos o serbatoi e comunque tale da garantire il rispetto di DC, DS e DIE
Indice di Edificabilità Fondiaria	IEF	Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo – 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata – 0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc. Per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente – 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli;
Indice di Copertura Fondiaria	ICF	Per le attrezzature e le infrastrutture produttive Massimo 10% dell'intera superficie aziendale

Art. 114. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale dovranno essere compiuti secondo modalità costruttive atte a garantire il miglior inserimento nel paesaggio agricolo e, solo in subordine, il minor impatto ambientale.

Contestualmente all'esecuzione di tali interventi, devono essere compiute opere di attenuazione e compensazione atte a vanificarne gli impatti visivi e paesaggistici. Tali opere devono coinvolgere, nella loro interezza, i mappali coinvolti. In ogni caso, devono essere previste forme di attenuazione degli impatti derivanti dall'immissione nell'ambiente circostante di fumi, polveri, odori, rumori, vibrazioni, dispersioni al suolo, ecc. derivanti dall'esercizio delle pratiche agronomiche cui gli interventi sono destinati.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio possono essere sottoposti esclusivamente ai seguenti interventi:

a. Manutenzione ordinaria;
b. Manutenzione straordinaria;
c. Risanamento conservativo.

Sono consentiti interventi relativi a:

- opere idrauliche di salvaguardia;
- opere idrauliche connesse allo sfruttamento agricolo del suolo;
- opere di tutela e di consolidamento di sponde e declivi;
- strutture di sostegno a conduttori elettrici e cavi telefonici;
- pivot per irrigazione;
- strutture prive di copertura necessarie all'esercizio di attività di allevamento di specie equine e di maneggio compiute nell'ambito dell'attività agricola e agrituristica;

Sono vietati i seguenti interventi:

a. opere di qualsiasi natura, ancorché compiute all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, finalizzate alla creazione di nuove attività zootecniche o al potenziale aumento di peso vivo medio annuo delle specie allevate, oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale e nel Parco Regionale Oglio Nord:
   - 21 quintali, per gli avicoli;
   - 24 quintali, per i cunicoli;
   - 30 quintali, per i suini;
   - 34 quintali, per gli ovi-caprini;
   - 40 quintali, per i bovini;
   - 40 quintali, per gli equini;

b. nuova costruzione di recinzioni che non siano:
   - strettamente pertinenti a insediamenti edilizi urbani e agricoli e a stalle all'aperto;
   - temporanee, a protezione di aree di nuova piantagione e di allevamento allo stato brado;
   - a salvaguardia di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità;
   - compiute esclusivamente con rete metallica, senza muretti affioranti, purché schermate con siepi;

c. esposizione di cartelli o manufatti pubblicitari, se non quelli costituenti:
   - segnaletica a servizio del parco;
   - segnaletica viaria e turistica;

d. installazione di ripetitori per telefonia cellulare;

e. interventi che comportano alterazioni dell'orografia e morfologia del terreno, attraverso:
   - sbancamenti, spianamenti e bonifiche qualora esulino dalla semplice eliminazione di piccoli dossi o dall'abbassamento di parti limitate del singolo lotto al fine di rendere irrigue superfici asciutte o favorire il risparmio di acqua o di energia;
   - livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, eccedenti la normale sistemazione idraulica e irrigua dei campi;
   - soppressione, tombinatura o modificazione del tracciato di corsi d'acqua, anche artificiali;
   - soppressione o modificazione del tracciato di strade e sentieri;
   - eliminazione di elementi di equipaggiamento della campagna, quali piante isolate, filari, fasce alberate e siepi, fatto salvo nel caso di previsione di interventi compensativi e di riordino anche della vegetazione delle rive e dei filari;
   - estrazione di materiali litoidi;

se non nell'ambito di interventi di difesa e sistemazione idraulica, finalizzati al buon regime delle acque e alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, e inseriti in programmi di intervento assunti dai competenti enti pubblici;

f. asportazione di materiale inerte:
   - non finalizzato al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, nonché allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
   - compiuto al di fuori dei fondi dell'azienda agricola, seppure per i suddetti scopi, e eccedente un rapporto massimo di 500 metri cubi per ettaro di materiale asportato;

g. creazione di bacini idrici per irrigazione, piscicoltura e pesca sportiva;

h. estirpazione di piante arboree inserite in filari, nonché di siepi arboree o arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, salvo che:
   - la loro presenza costituisca rischio per cose o persone e il richiedente l'atto autorizzativo si vincoli al sollecito ripristino;
   - l'intervento si configuri come opera di sostituzione di piante morte o danneggiate;
   - l'intervento costituisca rinaturalizzazione dei luoghi attraverso l'eliminazione di piante esotiche o infestanti;

i. chiusura se non per motivi di sicurezza, e comunque non oltre il tempo necessario al compimento della singola pratica colturale, di sentieri pubblici o di uso pubblico;

j. chiusura se non per motivi di sicurezza, e comunque non oltre il tempo necessario al compimento della singola pratica colturale, di accessi ai corpi l'acqua;

k. ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura, salvo che:
   - ciò non avvenga all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali sono utilizzati;
   - si tratti esclusivamente di stallatico, terricciati, foraggi insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami e altri prodotti aziendali, connessi con la normale pratica agronomica.

Devono essere osservate le seguenti Distanze da allevamenti zootecnici DZ:

a. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, agli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **200 metri**;
b. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili e ancorché facenti parte della medesima azienda agricola, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri**;
c. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, la distanza minima dagli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **600 metri**;
d. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri** se facenti parte della medesima azienda agricola e a **100 metri** in caso contrario;

Le Distanze da allevamenti zootecnici, di cui al precedente comma, hanno carattere di reciprocità.

CAPO II – AE2 – AREE AGRICOLE A MEDIA VALENZA AMBIENTALE

Art. 115. DEFINIZIONE AREE AGRICOLE A MEDIA VALENZA AMBIENTALE

Le aree agricole a media valenza ambientale sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, in quanto elemento essenziale del paesaggio, ai sensi dell'articolo 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

Art. 116. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

È ammesso l'esercizio dell'attività agricola o agrituristica secondo i principi enunciati al precedente articolo.

Sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

Sono vietate l'attivazione, la ricollocazione, l'ampliamento, la nuova attivazione e la riattivazione di allevamenti zootecnici.

L'esercizio dell'attività zootecnica deve avvenire mediante l'utilizzo delle pratiche che garantiscano il minore impatto ambientale e la migliore tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.

È vietato l'esercizio di attività zootecniche oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale e nel Parco Regionale Oglio Nord:

- 21 quintali, per gli avicoli;
- 24 quintali, per i cunicoli;
- 30 quintali, per i suini;
- 34 quintali, per gli ovi-caprini;
- 40 quintali, per i bovini;
- 40 quintali, per gli equini.

Le attività zootecniche attive alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e eccedenti i suddetti limiti, devono essere a essi adeguate in ottemperanza agli indirizzi di cui all'articolo 20, comma 4, delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

Sono inoltre vietati:

a. la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici che non provengano prevalentemente dall'attività di coltivazione dei terreni o dall'attività di allevamento esercitate nei limiti aziendali;
b. l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per attività sportive con mezzi a motore;
c. l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo.

Sono vietate attività colturali erbacee, di orticoltura e di frutticoltura entro 3 metri dall'orlo del terrazzo morfologico. Deve pertanto essere conservata una fascia arborea o arbustiva di pari ampiezza al fine di salvaguardare la scarpata dall'erosione dovuta al ruscellamento.

Sono inoltre vietati:

a. la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici che non provengano prevalentemente dall'attività di coltivazione dei terreni o dall'attività di allevamento esercitate nei limiti aziendali;
b. l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per attività sportive con mezzi a motore;
c. l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo.

Sono ammesse le attività di arboricoltura a rapido accrescimento da legno, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 33 delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

I complessi vegetali arborei e arbustivi devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni di cui all'articolo 32 delle suddette Norme tecniche di attuazione.

È ovunque consentita la circolazione di mezzi a motore necessari per la conduzione dei fondi agricoli.

Deve essere garantita la circolazione di mezzi a motore di servizio, soccorso o adibiti al trasporto di disabili su qualsiasi strada pubblica o di uso pubblico.

È consentita la circolazione di ogni mezzo a motore esclusivamente su strade comunali e provinciali.

Art. 117. ATTI AUTORIZZATIVI DI RILEVANZA EDILIZIA, URBANISTICA E AMBIENTALE

Presupposto necessario all'esecuzione di opere aventi rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale è il conseguimento di permesso di costruire o l'avvenuto decorso dei tempi di legge a seguito di presentazione di denuncia d'inizio attività di cui, rispettivamente, agli articoli 33 e 41 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I suddetti atti sono subordinati alle verifiche di cui all'articolo 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo quanto previsto al successivo articolo 62.

Tutti gli interventi dovranno tendere al recupero degli edifici esistenti, in particolare la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora in maniera documentata si dimostri che le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n.12 gli interventi ammessi per coloro che non svolgono attività agricola sono possibili purché non siano di pregiudizio dell'attività e su edifici non sottoposti a contratto rustico oppure dismessi da cinque anni dall'attività agricola.

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno inoltre concorrere al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

L'inizio dei suddetti procedimenti amministrativi è conseguente alla raggiunta efficacia della relativa autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 80 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 149.

L'installazione di tunnel di copertura di superficie superiore ai 1000 metri quadrati è soggetta al preventivo parere del Parco Regionale Oglio Nord, che può dettare prescrizioni specifiche per l'adeguata regimazione delle acque meteoriche.

Art. 118. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

AE2	AREE AGRICOLE A MEDIA VALENZA AMBIENTALE	
Interventi di:	**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**	
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:	**Nuova costruzione**	
		Fatti salvi i limiti imposti dall'art.59 della L.R. 12/2005, devono compiersi nel rispetto dei seguenti parametri
Distanza dai confini	DC	Pari o maggiore a 10 metri
Distanza dalle strade	DS	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Pari o maggiore a 3 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 8,50 metri con possibilità di deroga esclusivamente per silos o serbatoi e comunque tale da garantire il rispetto di DC, DS e DIE
Indice di Edificabilità Fondiaria	IEF	Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo – 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata – 0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc. Per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente – 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli;
Indice di Copertura Fondiaria	ICF	Per le attrezzature e le infrastrutture produttive Massimo 10% dell'intera superficie aziendale

Art. 119. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale dovranno essere compiuti secondo modalità costruttive atte a garantire il miglior inserimento nel paesaggio agricolo e, solo in subordine, il minor impatto ambientale.

Contestualmente all'esecuzione di tali interventi, devono essere compiute opere di attenuazione e compensazione atte a vanificarne gli impatti visivi e paesaggistici. Tali opere devono coinvolgere, nella loro interezza, i mappali coinvolti. In ogni caso, devono essere previste forme di attenuazione degli impatti derivanti dall'immissione nell'ambiente circostante di fumi, polveri, odori, rumori, vibrazioni, dispersioni al suolo, ecc. derivanti dall'esercizio delle pratiche agronomiche cui gli interventi sono destinati.

Qualora il mappale su cui insiste l'opera confini con gli ambiti AS, ovvero con l'ambito IRS, dovranno essere osservate le medesime modalità d'intervento previste per queste zone.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio possono essere sottoposti esclusivamente ai seguenti interventi:

a. Manutenzione ordinaria;
b. Manutenzione straordinaria;
c. Risanamento conservativo.

Sono consentiti interventi relativi a:

- strutture di cui all'articolo 4 della L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 da realizzarsi a completamento di aziende agricole, esercitanti attività zootecnica alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, che non siano proprietarie di terreni idonei a tal uso, ovunque situati, al di fuori del perimetro del Parco Regionale Oglio Nord;
- copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione;
- opere idrauliche di salvaguardia;
- opere idrauliche connesse allo sfruttamento agricolo del suolo;
- opere di tutela e di consolidamento di sponde e declivi;
- strutture di sostegno a conduttori elettrici e cavi telefonici;
- pivot per irrigazione;
- strutture prive di copertura necessarie all'esercizio di attività di allevamento di specie equine e di maneggio compiute nell'ambito dell'attività agricola e agrituristica;

Sono vietati i seguenti interventi:

a. opere di qualsiasi natura, ancorché compiute all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, finalizzate alla creazione di nuove attività zootecniche o al potenziale aumento di peso vivo medio annuo delle specie allevate, oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale e nel Parco Regionale Oglio Nord:
   - 21 quintali, per gli avicoli;
   - 24 quintali, per i cunicoli;
   - 30 quintali, per i suini;
   - 34 quintali, per gli ovi-caprini;
   - 40 quintali, per i bovini;
   - 40 quintali, per gli equini;

b. nuova costruzione di recinzioni che non siano:
   - strettamente pertinenti a insediamenti edilizi urbani e agricoli e a stalle all'aperto;
   - temporanee, a protezione di aree di nuova piantagione e di allevamento allo stato brado;
   - a salvaguardia di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità;
   - compiute esclusivamente con rete metallica, senza muretti affioranti, purché schermate con siepi;

c. esposizione di cartelli o manufatti pubblicitari, se non quelli costituenti:
   - segnaletica a servizio del parco;
   - segnaletica viaria e turistica;

d. installazione di ripetitori per telefonia cellulare;

e. interventi che comportano alterazioni dell'orografia e morfologia del terreno, attraverso:
   - sbancamenti, spianamenti e bonifiche qualora esulino dalla semplice eliminazione di piccoli dossi o dall'abbassamento di parti limitate del singolo lotto al fine di rendere irrigue superfici asciutte o favorire il risparmio di acqua o di energia;
   - livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, eccedenti la normale sistemazione idraulica e irrigua dei campi;

- soppressione, tombinatura o modificazione del tracciato di corsi d'acqua, anche artificiali;
- soppressione o modificazione del tracciato di strade e sentieri;
- eliminazione di elementi di equipaggiamento della campagna, quali piante isolate, filari, fasce alberate e siepi, fatto salvo nel caso di previsione di interventi compensativi e di riordino anche della vegetazione delle rive e dei filari;
- estrazione di materiali litoidi;

se non nell'ambito di interventi di difesa e sistemazione idraulica, finalizzati al buon regime delle acque e alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, e inseriti in programmi di intervento assunti dai competenti enti pubblici;

f. asportazione di materiale inerte:
   - non finalizzato al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, nonché allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
   - compiuto al di fuori dei fondi dell'azienda agricola, seppure per i suddetti scopi, e eccedente un rapporto massimo di 500 metri cubi per ettaro di materiale asportato;

g. creazione di bacini idrici per irrigazione, piscicoltura e pesca sportiva;

h. estirpazione di piante arboree inserite in filari, nonché di siepi arboree o arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, salvo che:
   - la loro presenza costituisca rischio per cose o persone e il richiedente l'atto autorizzativo si vincoli al sollecito ripristino;
   - l'intervento si configuri come opera di sostituzione di piante morte o danneggiate;
   - l'intervento costituisca rinaturalizzazione dei luoghi attraverso l'eliminazione di piante esotiche o infestanti;

i. chiusura se non per motivi di sicurezza, e comunque non oltre il tempo necessario al compimento della singola pratica colturale, di sentieri pubblici o di uso pubblico;

j. chiusura se non per motivi di sicurezza, e comunque non oltre il tempo necessario al compimento della singola pratica colturale, di accessi ai corpi l'acqua;

k. ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura, salvo che:
   - ciò non avvenga all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati;
   - si tratti esclusivamente di stallatico, terricciati, foraggi insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami e altri prodotti aziendali, connessi con la normale pratica agronomica.

Devono essere osservate le seguenti Distanze da allevamenti zootecnici DZ:

a. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, agli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **200 metri**;
b. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili e ancorché facenti parte della medesima azienda agricola, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri**;
c. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, la distanza minima dagli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **600 metri**;
d. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri** se facenti parte della medesima azienda agricola e a **100 metri** in caso contrario;

Le Distanze da allevamenti zootecnici, di cui al precedente comma, hanno carattere di reciprocità.

CAPO III – AE3 – AREE AGRICOLE DI ESPANSIONE

Art. 120. DEFINIZIONE AREE AGRICOLE DI ESPANSIONE

Le aree agricole di espansione sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, in particolare, attraverso la creazione, l'adattamento o la trasformazione, anche funzionale, di edifici e impianti destinati alla produzione agricola e zootecnica e alle attività di trasformazione dei prodotti aziendali.

Art. 121. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

È ammesso l'esercizio dell'attività agricola o agrituristica secondo i principi enunciati al precedente articolo.

L'esercizio dell'attività zootecnica deve avvenire mediante l'utilizzo delle pratiche che garantiscano il minore impatto ambientale e la migliore tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.

È vietato l'esercizio di attività zootecniche oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale:

- 21 quintali, per gli avicoli;
- 24 quintali, per i cunicoli;
- 30 quintali, per i suini;
- 34 quintali, per gli ovi-caprini;
- 40 quintali, per i bovini;
- 40 quintali, per gli equini.

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada nel Parco Regionale Oglio Nord, il calcolo di cui al comma precedente deve prendere in esame la sola superficie aziendale utile prodotta all'interno nel Parco.

Sono inoltre vietati:

d. la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici che non provengano prevalentemente dall'attività di coltivazione dei terreni o dall'attività di allevamento esercitate nei limiti aziendali;
e. l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per attività sportive con mezzi a motore;
f. l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo.

I proprietari, i possessori e i detentori di complessi boscati, di macchie arboree e arbustive, di zone umide in esse comprese, di filari arborei e arbustivi, di aree di rinnovazione spontanea della vegetazione e di piante isolate in fregio agli accessi ai fondi devono mantenerli nel miglior stato di conservazione colturale mediante interventi tendenti alla conservazione e alla ricostituzione della vegetazione, in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione di specie tipiche locali a discapito di specie esotiche o infestanti.

Art. 122. ATTI AUTORIZZATIVI DI RILEVANZA EDILIZIA, URBANISTICA E AMBIENTALE

Presupposto necessario all'esecuzione di opere aventi rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale è il conseguimento di permesso di costruire o l'avvenuto decorso dei tempi di legge a seguito di presentazione di denuncia d'inizio attività di cui, rispettivamente, agli articoli 33 e 41 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I suddetti atti sono subordinati alle verifiche di cui all'articolo 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo quanto previsto al successivo articolo 62.

Tutti gli interventi dovranno tendere al recupero degli edifici esistenti, in particolare la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora in maniera documentata si dimostri che le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n.12 gli interventi ammessi per coloro che non svolgono attività agricola sono possibili purché non siano di pregiudizio dell'attività e su edifici non sottoposti a contratto rustico oppure dismessi da cinque anni dall'attività agricola.

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno inoltre concorrere al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada nel Parco Regionale Oglio Nord, l'inizio dei suddetti procedimenti amministrativi è conseguente alla raggiunta efficacia della relativa autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 80 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 149.

Art. 123. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

AE3 AREE AGRICOLE DI ESPANSIONE

Interventi di:		**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:		**Ristrutturazione edilizia**
Distanza dai confini	DC	Come esistente o pari o maggiore di 10 metri
Distanza dalle strade	DS	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore di 3 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino al 120% di quella esistente e comunque tale da garantire il rispetto di DC,DS, DIE
Superficie utile lorda	SUL	Fino al 120% di quella esistente
Superficie coperta	SC	Fino al 120% di quella esistente nel rispetto degli indici previsti per la nuova costruzione
Volume edificabile	VE	Fino al 120% di quella esistente nel rispetto degli indici previsti per la nuova costruzione

Interventi di:		**Demolizione e ricostruzione** **Nuova costruzione**
		Fatti salvi i limiti imposti dall'art.59 della L.R. 12/2005, deve compiersi nel rispetto dei seguenti parametri
Distanza dai confini	DC	Pari o maggiore a 10 metri
Distanza dalle strade	DS	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00

		metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Pari o maggiore a 3 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 8,5 metri con possibilità di deroga esclusivamente per silos o serbatoi e comunque tale da garantire il rispetto di DC, DS e DIE
Indice di Edificabilità Fondiaria	IEF	Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo – 0,06 mc per mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata – 0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc. Per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente – 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli;
Indice di Copertura Fondiaria	ICF	Per le attrezzature e le infrastrutture produttive Massimo 10% dell'intera superficie aziendale

Art. 124. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale dovranno essere compiuti secondo modalità costruttive atte a garantire il miglior inserimento nel paesaggio agricolo e, solo in subordine, il minor impatto ambientale.

Qualora il mappale su cui insiste l'opera confini con gli ambiti AS, ovvero con l'ambito IRS, dovranno essere osservate le medesime modalità d'intervento previste per queste zone.

Possono essere attuate opere di nuova edificazione o di ampliamento esclusivamente a avvenuta saturazione di ogni spazio edificato di proprietà aziendale, assoggettabile al medesimo utilizzo, ricadente nel territorio comunale.

Gli interventi devono essere realizzate nel rispetto dei coni visivi: non dovranno pertanto interferire con visuali percepibili da spazi pubblici rilevati o visuali dettate dall'attraversamento del territorio lungo vie pubbliche o di uso pubblico.

Contestualmente all'esecuzione di tali interventi, devono essere compiute opere di attenuazione e compensazione atte a vanificarne gli impatti visivi e paesaggistici. Tali opere devono coinvolgere, nella loro interezza, i mappali coinvolti. In ogni caso, devono essere previste forme di attenuazione degli impatti derivanti dall'immissione nell'ambiente circostante di fumi, polveri, odori, rumori, vibrazioni, dispersioni al suolo, ecc. derivanti dall'esercizio delle pratiche agronomiche a cui gli interventi sono destinati.

È ammessa, esclusivamente mediante Permesso di costruire convenzionato, ovvero previa approvazione di Piano attuativo agricolo, l'esecuzione di opere di qualsiasi natura, ancorché compiute all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, che comportino aumento di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale, sino ai seguenti limiti:

- 21 quintali, per gli avicoli;
- 24 quintali, per i cunicoli;
- 30 quintali, per i suini;
- 34 quintali, per gli ovi-caprini;
- 40 quintali, per i bovini;
- 40 quintali, per gli equini;

7. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli 15 e 16, sono esclusivamente assentibili i seguenti interventi:

a. opere di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di peso vivo insediato;
b. edificazione di strutture destinate al soddisfacimento dei requisiti di cui alla L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 da realizzarsi a completamento di aziende agricole,

esercitanti attività zootecnica alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio;

c. edificazione di pivot per irrigazione;
d. copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione;
e. opere idrauliche di salvaguardia;
f. opere idrauliche connesse allo sfruttamento agricolo del suolo;
g. opere di tutela e di consolidamento di sponde e declivi;
h. strutture di sostegno a conduttori elettrici e cavi telefonici;
i. nuova costruzione di recinzioni che non siano:

- strettamente pertinenti a insediamenti edilizi urbani e agricoli e a stalle all'aperto;
- temporanee, a protezione di aree di nuova piantagione e di allevamento allo stato brado;
- a salvaguardia di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità;
- compiute esclusivamente con rete metallica, senza muretti affioranti, purché schermate con siepi;

Sono vietati i seguenti interventi:

a. installazione di ripetitori per telefonia cellulare;
b. interventi non ascrivibili ai seguenti ambiti:

- difesa e sistemazione idraulica;
- regimazione delle acque;
- rinaturalizzazione dei corsi d'acqua;

e che comportano alterazioni dell'orografia e morfologia del terreno, attraverso:

- sbancamenti, spianamenti e bonifiche qualora esulino dalla semplice eliminazione di piccoli dossi o dall'abbassamento di parti limitate del singolo lotto al fine di rendere irrigue superfici asciutte o favorire il risparmio di acqua o di energia;
- livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, eccedenti la normale sistemazione idraulica e irrigua dei campi;
- soppressione, tombinatura o modificazione del tracciato di corsi d'acqua, anche artificiali;
- soppressione o modificazione del tracciato di strade e sentieri;
- eliminazione di elementi di equipaggiamento della campagna, quali piante isolate, filari, fasce alberate e siepi, fatto salvo nel caso di previsione di interventi compensativi e di riordino anche della vegetazione delle rive e dei filari;
- estrazione di materiali litoidi;

c. asportazione di materiale inerte:

- non finalizzato al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, nonché allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
- compiuto al di fuori dei fondi dell'azienda agricola, seppure per i suddetti scopi, e eccedente un rapporto massimo di 500 metri cubi per ettaro di materiale asportato;

d. creazione di bacini idrici per irrigazione, piscicoltura e pesca sportiva;
e. estirpazione di piante arboree inserite in filari, nonché di siepi arboree o arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, salvo che:

- la loro presenza costituisca rischio per cose o persone e il richiedente l'atto autorizzativo si vincoli al sollecito ripristino;
- l'intervento si configuri come opera di sostituzione di piante morte o danneggiate;
- l'intervento costituisca rinaturalizzazione dei luoghi attraverso l'eliminazione di piante esotiche o infestanti;

f. chiusura se non per motivi di sicurezza, e comunque non oltre il tempo necessario al compimento della singola pratica colturale, di sentieri pubblici o di uso pubblico;

g. ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura, salvo che:
   - ciò non avvenga all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati;
   - si tratti esclusivamente di stallatico, terricciati, foraggi insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami e altri prodotti aziendali, connessi con la normale pratica agronomica.

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada nel Parco Regionale Oglio Nord, il calcolo di cui al comma 6 deve prendere in esame la sola superficie aziendale utile prodotta all'interno nel Parco.

È ammessa la ricollocazione, consistente in contestuali interventi di Nuova costruzione e Demolizione, di strutture per il ricovero di animali che, alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio:

- siano attive;
- siano di proprietà di aziende esercitanti attività zootecnica;
- insistano su aree ricadenti in ambito AE – Aree agricole produttive e in ambito AE2 – Aree agricole a media valenza ambientale.

Tali interventi di ricollocazione di edifici, strutture e impianti ricadenti in ambito AE – Aree agricole produttive o in ambito AE2 – Aree agricole a media valenza ambientale, di manufatti di cui all'articolo 4 della L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 deve essere accompagnata dall'impianto di boschi, filari e siepi, posti lungo i confini del mappale sul quale insiste l'opera, in grado di garantirne il completo mascheramento.

Negli interventi di ricollocazione, Nuova costruzione, ampliamento, nuova attivazione, riattivazione e aumento di peso vivo insediato di allevamenti zootecnici, devono essere osservate le seguenti Distanze da allevamenti zootecnici:

a. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, agli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **200 metri**;
b. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili e ancorché facenti parte della medesima azienda agricola, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri**;
c. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, la distanza minima dagli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **600 metri**;
d. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri** se facenti parte della medesima azienda agricola e a **100 metri** in caso contrario;

Le Distanze da allevamenti zootecnici, di cui al precedente comma, hanno carattere di reciprocità.

CAPO IV – AE – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Art. 125. DEFINIZIONE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Le aree agricole produttive sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche attraverso la creazione, l'adattamento o la trasformazione funzionale di edifici e impianti destinati alla produzione agricola e zootecnica e alle attività di trasformazione dei prodotti aziendali.

Art. 126. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

È ammesso l'esercizio dell'attività agricola o agrituristica secondo i principi enunciati al precedente articolo.

Sono vietate l'attivazione, la ricollocazione, l'ampliamento, la nuova attivazione e la riattivazione di allevamenti zootecnici.

L'esercizio dell'attività zootecnica deve avvenire mediante l'utilizzo delle pratiche che garantiscano il minore impatto ambientale e la migliore tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.

È vietato l'esercizio di attività zootecniche oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale:

- 21 quintali, per gli avicoli;
- 24 quintali, per i cunicoli;
- 30 quintali, per i suini;
- 34 quintali, per gli ovi-caprini;
- 40 quintali, per i bovini;
- 40 quintali, per gli equini.

Sono inoltre vietati:

a. la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici che non provengano prevalentemente dall'attività di coltivazione dei terreni o dall'attività di allevamento esercitate nei limiti aziendali;
b. l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per attività sportive con mezzi a motore;
c. l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo.

I proprietari, i possessori e i detentori di complessi boscati, di macchie arboree e arbustive, di zone umide in esse comprese, di filari arborei e arbustivi, di aree di rinnovazione spontanea della vegetazione e di piante isolate in fregio agli accessi ai fondi devono mantenerli nel miglior stato di conservazione colturale mediante interventi tendenti alla conservazione e alla ricostituzione della vegetazione, in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione di specie tipiche locali a discapito di specie esotiche o infestanti.

Data la prossimità al centro abitato del capoluogo, per l'allevamento avicolo posto a sud di Via V.Veneto gli interventi dovranno essere limitati al solo miglioramento igienico sanitario.

Art. 127. ATTI AUTORIZZATIVI DI RILEVANZA EDILIZIA, URBANISTICA E AMBIENTALE

Presupposto necessario all'esecuzione di opere aventi rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale è il conseguimento di permesso di costruire o l'avvenuto decorso dei tempi di legge a seguito di presentazione di denuncia d'inizio attività di cui, rispettivamente, agli articoli 33 e 41 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I suddetti atti sono subordinati alle verifiche di cui all'articolo 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo quanto previsto al successivo articolo 62.

Tutti gli interventi dovranno tendere al recupero degli edifici esistenti, in particolare la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora in maniera documentata si dimostri che le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n.12 gli interventi ammessi per coloro che non svolgono attività agricola sono possibili purché non siano di pregiudizio dell'attività e su edifici non sottoposti a contratto rustico oppure dismessi da cinque anni dall'attività agricola.

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno inoltre concorrere al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

Art. 128. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

AE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE		
Interventi di:		**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:		**Nuova costruzione**
		Fatti salvi i limiti imposti dall'art.59 della L.R. 12/2005, deve compiersi nel rispetto dei seguenti parametri
Distanza dai confini	DC	Pari o maggiore a 10 metri
Distanza dalle strade	DS	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Pari o maggiore a 3 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 8,50 metri con possibilità di deroga esclusivamente per silos o serbatoi e comunque tale da garantire il rispetto di DC, DS e DIE
Indice di Edificabilità Fondiaria	IEF	Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo – 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto florovivaistica specializzata – 0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc. Per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente – 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli;
Indice di Copertura Fondiaria	ICF	Per le attrezzature e le infrastrutture produttive Massimo 10% dell'intera superficie aziendale

Art. 129. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale dovranno essere compiuti secondo modalità costruttive atte a garantire il miglior inserimento nel paesaggio agricolo e, solo in subordine, il minor impatto ambientale.

Contestualmente all'esecuzione di tali interventi, devono essere compiute opere di attenuazione e compensazione atte a vanificarne gli impatti visivi e paesaggistici. Tali opere devono coinvolgere, nella loro interezza, i mappali coinvolti. In ogni caso, devono essere previste forme

di attenuazione degli impatti derivanti dall'immissione nell'ambiente circostante di fumi, polveri, odori, rumori, vibrazioni, dispersioni al suolo, ecc. derivanti dall'esercizio delle pratiche agronomiche a cui gli interventi sono destinati.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio possono essere sottoposti esclusivamente ai seguenti interventi:

a. Manutenzione ordinaria;
b. Manutenzione straordinaria;
c. Risanamento conservativo.

Sono consentiti interventi relativi a:

- copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione;
- opere idrauliche di salvaguardia;
- opere idrauliche connesse allo sfruttamento agricolo del suolo;
- opere di tutela e di consolidamento di sponde e declivi;
- strutture di sostegno a conduttori elettrici e cavi telefonici;
- pivot per irrigazione;
- strutture prive di copertura necessarie all'esercizio di attività di allevamento di specie equine e di maneggio compiute nell'ambito dell'attività agricola e agrituristica;

Sono vietati i seguenti interventi:

h. opere di qualsiasi natura, ancorché compiute all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, finalizzate alla creazione di nuove attività zootecniche o al potenziale aumento di peso vivo medio annuo delle specie allevate, oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale:
   - 21 quintali, per gli avicoli;
   - 24 quintali, per i cunicoli;
   - 30 quintali, per i suini;
   - 34 quintali, per gli ovi-caprini;
   - 40 quintali, per i bovini;
   - 40 quintali, per gli equini;

i. nuova costruzione di recinzioni che non siano:
   - strettamente pertinenti a insediamenti edilizi urbani e agricoli e a stalle all'aperto;
   - temporanee, a protezione di aree di nuova piantagione e di allevamento allo stato brado;
   - a salvaguardia di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità;
   - compiute esclusivamente con rete metallica, senza muretti affioranti, purché schermate con siepi;

j. installazione di ripetitori per telefonia cellulare;

k. interventi che comportano alterazioni dell'orografia e morfologia del terreno, attraverso:
   - sbancamenti, spianamenti e bonifiche qualora esulino dalla semplice eliminazione di piccoli dossi o dall'abbassamento di parti limitate del singolo lotto al fine di rendere irrigue superfici asciutte o favorire il risparmio di acqua o di energia;
   - livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, eccedenti la normale sistemazione idraulica e irrigua dei campi;
   - soppressione, tombinatura o modificazione del tracciato di corsi d'acqua, anche artificiali;
   - soppressione o modificazione del tracciato di strade e sentieri;

- eliminazione di elementi di equipaggiamento della campagna, quali piante isolate, filari, fasce alberate e siepi, fatto salvo nel caso di previsione di interventi compensativi e di riordino anche della vegetazione delle rive e dei filari;
- estrazione di materiali litoidi;

se non nell'ambito di interventi di difesa e sistemazione idraulica, finalizzati al buon regime delle acque e alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, e inseriti in programmi di intervento assunti dai competenti enti pubblici;

l. asportazione di materiale inerte:
   - non finalizzato al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, nonché allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
   - compiuto al di fuori dei fondi dell'azienda agricola, seppure per i suddetti scopi, e eccedente un rapporto massimo di 500 metri cubi per ettaro di materiale asportato;

m. creazione di bacini idrici per irrigazione, piscicoltura e pesca sportiva;

n. estirpazione di piante arboree inserite in filari, nonché di siepi arboree o arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, salvo che:
   - la loro presenza costituisca rischio per cose o persone e il richiedente l'atto autorizzativo si vincoli al sollecito ripristino;
   - l'intervento si configuri come opera di sostituzione di piante morte o danneggiate;
   - l'intervento costituisca rinaturalizzazione dei luoghi attraverso l'eliminazione di piante esotiche o infestanti;

o. chiusura se non per motivi di sicurezza, e comunque non oltre il tempo necessario al compimento della singola pratica colturale, di sentieri pubblici o di uso pubblico;

p. chiusura se non per motivi di sicurezza, e comunque non oltre il tempo necessario al compimento della singola pratica colturale, di accessi ai corpi l'acqua;

q. ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura, salvo che:
   - ciò non avvenga all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati;
   - si tratti esclusivamente di stallatico, terricciati, foraggi insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami e altri prodotti aziendali, connessi con la normale pratica agronomica.

3. devono essere osservate le seguenti Distanze da allevamenti zootecnici DZ:
   e. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, agli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **200 metri**;
   f. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili e ancorché facenti parte della medesima azienda agricola, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri**;
   g. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, la distanza minima dagli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **600 metri**;
   h. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri** se facenti parte della medesima azienda agricola e a **100 metri** in caso contrario;

Le Distanze da allevamenti zootecnici, di cui al precedente comma, hanno carattere di reciprocità.

CAPO V – IRS – INSEDIAMENTI RURALI STORICI

Art. 130. DEFINIZIONE INSEDIAMENTI RURALI STORICI

Gli Insediamenti rurali storici sono aree destinate all'esercizio dell'attività agricola attraverso il risanamento, il recupero, l'adattamento o la trasformazione funzionale di edifici di valore storico, tipologico, architettonico o ambientale, destinati alla produzione agricola e zootecnica e alle attività di trasformazione dei prodotti aziendali.

Le aree ricadenti negli insediamenti rurali storici, ai fini della corretta qualificazione degli interventi, sono definite come di pregio ambientale e paesaggistico, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27, comma 1, lettera e), punto 6), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 131. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

È ammesso l'esercizio dell'attività agricola o agrituristica secondo i principi enunciati al precedente articolo.

L'esercizio dell'attività zootecnica deve avvenire mediante l'utilizzo delle pratiche che garantiscano il minore impatto ambientale e la migliore tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.

È vietato l'esercizio di attività zootecniche oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale:

a. 21 quintali, per gli avicoli;
b. 24 quintali, per i cunicoli;
c. 30 quintali, per i suini;
d. 34 quintali, per gli ovi-caprini;
e. 40 quintali, per i bovini;
f. 40 quintali, per gli equini.

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada nel Parco Regionale Oglio Nord, il calcolo di cui al comma precedente deve prendere in esame la sola superficie aziendale utile prodotta all'interno nel Parco.

È inoltre vietata la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici che non provengano prevalentemente dall'attività di coltivazione dei terreni o dall'attività di allevamento esercitate nei limiti aziendali.

Art. 132. ATTI AUTORIZZATIVI DI RILEVANZA EDILIZIA , URBANISTICA E AMBIENTALE

Presupposto necessario all'esecuzione di opere aventi rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale è il conseguimento di permesso di costruire o l'avvenuto decorso dei tempi di legge a seguito di presentazione di denuncia d'inizio attività di cui, rispettivamente, agli articoli 33 e 41 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I suddetti atti sono subordinati alle verifiche di cui all'articolo 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo quanto previsto al successivo articolo 62.

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada nel Parco Regionale Oglio Nord, l'inizio dei suddetti procedimenti amministrativi è conseguente alla raggiunta efficacia della relativa autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 80 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 149.

IRS INSEDIAMENTI RURALI STORICI

Interventi di:		**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente
NOTE		Sono ammessi, nell'ambito delle citate opere, interventi di rimozione di superfetazioni e elementi o strutture incongrue, che esulano dal rispetto dei suddetti parametri.

Interventi di:		**Ristrutturazione edilizia**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Fino al 120% di quella esistente
Superficie utile lorda	SUL	Fino al 120% di quella esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Fino al 120% di quella esistente

Interventi di:		**Demolizione e ricostruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza media	Hm	Dall'80% al 100% di quello esistente
Superficie utile lorda	SUL	Dall'80% al 100% di quello esistente
Superficie coperta	SC	Dall'80% al 100% di quello esistente
Volume edificabile	VE	Dall'80% al 100% di quello esistente

Interventi di:		**Nuova costruzione**
		è ammessa esclusivamente qualora finalizzata al recupero di volumi precedentemente demoliti e dei quali non sia stata notificata l'avvenuta perdita ai sensi del precedente articolo 66. L'esecuzione di tali interventi deve compiersi nel rispetto di quanto previsto nell'eventuale atto di conferma condizionata del volume illecitamente demolito, di cui al medesimo articolo.

Interventi di:	**Demolizione**
	ammessi esclusivamente al fine di poter salvaguardare la sicurezza e la staticità dei fabbricati, l'ammissibilità dell'intervento dovrà essere adeguatamente motivata e accertata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 134. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale devono tutelare la riconoscibilità e l'identità dei complessi edilizi, salvaguardando i caratteri morfologici e tipologici dei singoli edifici, il loro rapporto e la percezione d'insieme.

Sono pertanto oggetto di tutela l'impianto urbanistico, gli edifici, le cortine murarie, i giardini, gli spazi collettivi e pertinenziali.

Lo studio analitico percettivo mirato alla conservazione e valorizzazione di rimandi visivi tra ambito edificato e il paesaggio circostante deve incidere sulle scelte progettuali perseguendo la riconoscibilità dei tessuti urbani, dell'impianto edilizio e dei rapporti volumetrici, gerarchici e visivi tra gli edifici, degli spazi inedificati e di relazione e il contesto urbano, agricolo e naturale.

Sono vietati i seguenti interventi:

a. opere di qualsiasi natura, ancorché compiute all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, finalizzate al potenziale aumento di peso vivo medio annuo delle specie allevate, oltre i seguenti limiti di peso vivo insediato per ettaro di superficie aziendale utile ricadente nel territorio comunale:
   - 21 quintali, per gli avicoli;
   - 24 quintali, per i cunicoli;
   - 30 quintali, per i suini;
   - 34 quintali, per gli ovi-caprini;
   - 40 quintali, per i bovini;
   - 40 quintali, per gli equini;

   qualora l'area oggetto d'intervento ricada nel Parco Regionale Oglio Nord, il calcolo deve prendere in esame la sola superficie aziendale utile prodotta all'interno nel Parco;
b. installazione di ripetitori per telefonia cellulare;
c. ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura, salvo che:

- ciò non avvenga all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati;
- si tratti esclusivamente di stallatico, terricciati, foraggi insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami e altri prodotti aziendali, connessi con la normale pratica agronomica.

Negli interventi di ricollocazione, ampliamento, nuova attivazione, riattivazione e aumento di peso vivo insediato di allevamenti zootecnici, devono essere osservate le seguenti Distanze da allevamenti zootecnici DZ:

a. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, agli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **200 metri**;
b. da allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi–caprini e di struzzi, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili e ancorché facenti parte della medesima azienda agricola, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri**;
c. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, la distanza minima dagli ambiti AS, APR, APP, ATR, AR, ATP, PAR e dal Sistema dei Servizi non deve essere inferiore a **600 metri**;
d. da allevamenti di suini, avi–cunicoli e cani, a edifici adibiti a residenza, ancorché disabitati o dichiarati inagibili, posti in ambito IRS e AE1, non deve essere inferiore a **25 metri** se facenti parte della medesima azienda agricola e a **100 metri** in caso contrario;

Le Distanze da allevamenti zootecnici, di cui al precedente comma, hanno carattere di reciprocità.

TITOLO VII – SISTEMA DEI SERVIZI

CAPO I – SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 135. DEFINIZIONE SISTEMA DEI SERVIZI

Le aree ricadenti nel Sistema dei Servizi individuano spazi e impianti a servizio della collettività esistente alla data di approvazione del PGT e di progetto in attuazione a quanto previsto dal Piano dei Servizi e sono rappresentate dalle seguenti sigle:

AC	Aree e attrezzature civiche e collettive
AR	Aree e attrezzature religiose
VA	Aree a verde attrezzato
PS	Piazze e spazi pubblici pedonali
VS	Aree e attrezzature per lo sport
V	Verde
VPP	Verde privato di uso pubblico
P	Parcheggi residenziali di uso pubblico
PE	Parcheggi extraresidenziali di uso pubblico
SP	Aree e attrezzature per servizi privati
IT	Zone per attrezzature e impianti tecnologici
CM	Zone per attrezzature cimiteriali

Per gli specifici utilizzi delle aree sopramenzionate si faccia riferimento alle schede dettagliate del Piano dei Servizi.

Le suddette opere possono essere edificate su iniziativa pubblica, ovvero su iniziativa privata previo parere di compatibilità urbanistica.

Tale parere viene espresso dall'Amministrazione comunale, sentito lo Sportello unico per l'edilizia, sulla base dei seguenti parametri:

a. sussistenza di un reale interesse collettivo alla realizzazione dell'intervento;
b. compatibilità tra l'intervento e le previsioni urbanistiche riguardanti le restanti parti del territorio comunale;
c. possibili ripercussioni sulle reali possibilità di utilizzo di eventuali aree residue ricadenti nelle aree definite dal Sistema dei servizi;
d. eventuale incremento di Carico urbanistico CU conseguente all'intervento e efficacia delle misure previste per il suo soddisfacimento;
e. impatti derivanti dall'attivazione dell'attività proposta.

Art. 136. ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

E' ammesso l'esercizio di attività commerciali che si configuri come **Esercizio di vicinato** o come **Forme speciali di vendita al dettaglio** secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

L'esercizio di attività commerciali previste dal precedente comma si devono riferire esclusivamente al soddisfacimento delle necessità dei servizi insediati o insediabili.

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della SLP alla superficie di vendita).

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 della SLP).

In caso di insediamento nella medesima area o nel medesimo comparto di più medie strutture di vendita, le stesse non possono configurare l'ipotesi di centro/parco commerciale come definita dalla DGR 8/5054 del 4.07.2007.

Art. 137. ATTI AUTORIZZATIVI DI RILEVANZA EDILIZIA , URBANISTICA E AMBIENTALE

Presupposto necessario all'esecuzione di opere effettuate da privati aventi rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale è il conseguimento di permesso di costruire o l'avvenuto decorso dei tempi di legge a seguito di presentazione di denuncia d'inizio attività di cui, rispettivamente, agli articoli 33 e 41 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 138. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

AC, AR, VA, PS, VS, V, VPP,P, PE ,SP, IT, CM		SISTEMA DEI SERVIZI
Interventi di:		**Manutenzione ordinaria** **Manutenzione straordinaria** **Risanamento conservativo**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Come esistente
Superficie utile lorda	SUL	Come esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Come esistente

Interventi di:		**Ristrutturazione edilizia**
Distanza dai confini	DC	Come esistente
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	Come esistente
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente
Altezza dell'edificio	H	Fino al 120% di quella esistente
Superficie utile lorda	SUL	Fino al 120% di quella esistente
Superficie coperta	SC	Come esistente
Volume edificabile	VE	Fino al 120% di quella esistente

Interventi di:		**Demolizione e ricostruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza media	Hm	Dall'80% al 120% di quello esistente
Superficie utile lorda	SUL	Dall'80% al 120% di quello esistente
Superficie coperta	SC	Dall'80% al 120% di quello esistente
Volume edificabile	VE	Dall'80% al 120% di quello esistente

Interventi di:		**Nuova costruzione**
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 8,50 metri per
Indice di utilizzazione fondiaria	IUF	0,50 mq per mq di SF
Indice di edificabilità fondiaria	IEF	1 mc per mq di SF
Indice di copertura fondiaria	ICF	0,50 mq per mq di SF

Interventi di:	**Demolizione**
	ammessi esclusivamente al fine di poter salvaguardare la sicurezza e la staticità dei fabbricati, l'ammissibilità dell'intervento dovrà essere adeguatamente motivata e accertata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 139. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi di rilevanza edilizia, urbanistica e ambientale, volti alla creazione di strutture di interesse collettivo, devono attenersi alle seguenti direttive:

a. qualora compiuti su terreno non edificato, devono garantire il miglior inserimento nel paesaggio agricolo, ovvero nei tessuti edificati circostanti, e, solo in subordine, il minor impatto ambientale;
b. qualora compiuti su terreno edificato, devono tutelare l'identità, i caratteri morfologici e tipologici dei singoli edifici e dei complessi edilizi ai quali appartengono.

Sono pertanto oggetto di tutela i tessuti agricoli e urbani, gli edifici, le cortine murarie, i giardini, gli spazi collettivi e pertinenziali.

Le scelte progettuali devono perseguire la riconoscibilità dei tessuti, dell'impianto edilizio e dei rapporti volumetrici, gerarchici e visivi tra gli edifici, degli spazi inedificati e di relazione e il contesto urbano, agricolo e naturale.

Qualora l'intervento non sia finalizzato alla creazione di strutture di interesse collettivo, gli immobili interessati possono essere oggetto di sole opere di:

a. Manutenzione ordinaria;
b. Manutenzione straordinaria;
c. Risanamento conservativo.

TITOLO VIII – VINCOLI AMBIENTALI, VIABILISTICI

CAPO I – PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

Art. 140. DEFINIZIONE DEI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

I percorsi ciclabili e pedonali sono stati individuati in sede di recepimento del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, recepite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dalle scelte di progetto dell'amministrazione comunale.

I percorsi ciclabili all'interno del Parco Regionale Oglio Nord sono soggetti alle prescrizioni dettate dall'articolo 37 delle relative Norme tecniche di attuazione.

Essi garantiscono la fruibilità sociale dell'ambiente all'interno e all'esterno del parco, assicurandone la percorribilità ciclopedonale e equestre, l'accesso ai corpi d'acqua e favorendo il collegamento di porzioni dell'abitato.

Art. 141. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

L'unica attività consentita è quella di transito finalizzato alla conduzione delle attività agricole, anche con mezzi a motore, e alla libera fruizione ciclopedonale e equestre del parco e dei corpi d'acqua.

Ai proprietari o affittuari di boschi è consentito il transito con mezzi a motore nelle strade silvo–pastorali nei periodi in cui vengono effettuati gli interventi colturali sul bosco.

Sono vietate la soppressione, l'interruzione e la deviazione di strade, percorsi e sentieri campestri o forestali o simili, anche se realizzata a mezzo di cartelli o di segnalazioni volte a impedire il libero transito ciclopedonale e equestre su strade e percorsi, pubblici o privati, senza autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco Regionale Oglio Nord e/o del Comune di Corte de' Frati.

L'apertura di nuove strade, percorsi e sentieri è soggetta a autorizzazione del suddetto Ente Gestore e deve risultare coerente con il piano di settore di cui all'articolo 36 delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, il quale disciplina e coordina il sistema generale di accessibilità, i luoghi, le modalità e i livelli di fruizione dell'ambito fluviale.

Il suddetto piano di settore disciplina:

a. le caratteristiche tecniche dei percorsi;
b. le pavimentazioni ammesse;
c. i sistemi di eventuale protezione dei cigli;
d. le caratteristiche dimensionali e costruttive degli elementi di arredo.

In assenza del citato piano di settore di cui all'articolo 36 delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, potranno essere realizzati nuovi tracciati per la viabilità pedonale e ciclabile o parcheggi, esclusivamente in attuazione di accordi di programma tra l'Ente gestore del parco, l'Ente proprietario delle infrastrutture, il Comune di Corte de' Frati e la Provincia di Cremona.

Le piste ciclabili, pedonali e ciclopedonali di progetto individuati potranno essere realizzate su iniziativa pubblica tramite accordi con i privati proprietari dei fondi interessati o attuando la procedura espropriativa come previsto dalla normativa vigente.

CAPO II – PERCORSI TUTELATI

Art. 142. DEFINIZIONE DEI PERCORSI TUTELATI

I Percorsi tutelati sono stati individuati in sede di recepimento del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord e integrate con percorsi di alto valore ambientale e storico–testimoniale e si riferiscono alle strade di valore paesistico (sterrate) e ai sentieri e percorsi campestri di valore paesistico.

Essi sono soggette alle prescrizioni dettate dall'articolo 37 delle relative Norme tecniche di attuazione del suddetto piano e devono garantire la fruibilità sociale dell'ambiente del parco, assicurandone la percorribilità ciclopedonale e equestre, e l'accesso ai corpi d'acqua, secondo modalità di fruizione conseguenti al loro stato giuridico.

Art. 143. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

L'unica attività consentita è quella di transito finalizzato alla conduzione delle attività agricole, anche con mezzi a motore, e alla fruizione ciclopedonale e equestre del parco e dei corpi d'acqua.
Ai proprietari o affittuari di boschi è consentito il transito con mezzi a motore nelle strade silvo–pastorali nei periodi in cui vengono effettuati gli interventi colturali sul bosco.

Sono vietate la soppressione, l'interruzione e la deviazione di strade, percorsi e sentieri campestri o forestali o simili, anche se realizzata per mezzo di cartelli o di segnalazioni volte a impedire o limitare il transito ciclopedonale e equestre su strade e percorsi, pubblici o privati, in contrasto con lo stato giuridico del percorso e senza autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco Regionale Oglio Nord.

L'apertura di nuove strade, percorsi e sentieri è soggetta a autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco Regionale Oglio Nord e deve risultare coerente con il piano di settore di cui all'articolo 36 delle Norme tecniche di attuazione del relativo Piano territoriale di coordinamento, il quale disciplina e coordina il sistema generale di accessibilità, i luoghi, le modalità e i livelli di fruizione dell'ambito fluviale.

Il suddetto piano di settore disciplina:

a. le caratteristiche tecniche dei percorsi;
b. le pavimentazioni ammesse;
c. i sistemi di eventuale protezione dei cigli;
d. le caratteristiche dimensionali e costruttive degli elementi di arredo.

In assenza del citato piano di settore di cui all'articolo 36 delle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, potranno essere realizzati nuovi tracciati per la viabilità pedonale e ciclabile o parcheggi, esclusivamente in attuazione di accordi di programma tra l'Ente gestore del parco, l'Ente proprietario delle infrastrutture, il Comune di Corte de' Frati e la Provincia di Cremona.

CAPO III – STRADE ESISTENTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Art. 144. DEFINIZIONE DELLE STRADE ESISTENTI

Le Strade esistenti sono quelle esistenti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio e quelle relativamente alle quali è stato dato inizio, quanto meno, alla procedura espropriativa, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, alla data di adozione del presente PGT.

Art. 145. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Le opere eseguibili all'interno delle fasce di rispetto stradali, ai sensi degli articoli 16, 17, 18 e 19 del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, sono soggette ai seguenti limiti:

a. in rettilineo e aree di visibilità nelle intersezioni **fuori dei centri abitati**, è vietato:
   - aprire canali, fossi e eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
   - costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
   - impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del codice civile. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto deve essere aggiunta l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi;

b. in corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano;

c. nelle curve **fuori dei centri abitati**:
   - all'interno delle curve deve essere assicurata, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione, di recinzione, di piantagione, di deposito, osservando le norme determinate dal regolamento in relazione all'ampiezza della curvatura;
   - all'esterno delle curve si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo;

d. in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto deve essere aggiunta l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi;

e. in corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano;

f. le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

La distanza dalle strade da osservare nella costruzione di tiri a segno, di opifici o depositi di materiale esplosivo, gas o liquidi infiammabili, di cave coltivate mediante l'uso di esplosivo, nonché di stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità

della circolazione stradale, è stabilita dalle relative disposizioni di legge e, in difetto di esse, dal prefetto, previo parere tecnico degli enti proprietari della strada e dei vigili del fuoco.

Le fasce di rispetto relative alle seguenti strade, misurano rispettivamente:

a. strada provinciale S.P. 21 “Cignone – Corte de' Frati” misurano 20,00 metri dal confine stradale;
b. SP26 tratto a nord dell’intersezione con la SP93 30,00 metri dal confine stradale, SP26 tratto a sud dell’intersezione con la SP93 20,00 metri dal confine stradale;
c. strada provinciale S.P. 93 “Levata – Aspice” misurano 30,00 metri dal confine stradale;
d. strada provinciale S.P. 96 “Di Alfiano” misurano 20,00 metri dal confine stradale.

Fuori dai centri abitati, nei tratti di strada con curvatura di raggio non superiore a 250,00 metri, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi o escavazioni, e in ogni caso non può essere inferiore a 3,00 metri.

Fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

e. 60,00 metri dall'autostrada A 21 “Cremona – Brescia”;
f. 30,00 metri dalla strada provinciale S.P. 26 “Brazzuoli – Pieve d'Olmi” e dalla strada provinciale S.P. 93 “Levata – Aspice”;
g. 20,00 metri dalla strada provinciale S.P. 21 “Cignone – Corte de' Frati” e dalla strada provinciale S.P. 96 “Di Alfiano”;
h. 10,00 metri dalle strade vicinali.
i. 30,00 metri dalla viabilità di adduzione al nuovo casello autostradale e dalle relative rampe di accesso;

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a. 30,00 metri dall'autostrada A 21 “Cremona – Brescia”;
b. 20,00 m dalla strada provinciale S.P. 26 “Brazzuoli – Pieve d'Olmi” e dalla strada provinciale S.P. 93 “Levata – Aspice”;
c. 10,00 metri dalla strada provinciale S.P. 21 “Cignone – Corte de' Frati” e dalla strada provinciale S.P. 96 “Di Alfiano”

Le distanze dal confine stradale all'**interno dei centri abitati**, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 30,00 metri dall'autostrada A 21 “Cremona – Brescia”.

Le distanze dal confine stradale, **fuori dei centri abitati**, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, e cabine di impianti tecnologici, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a. 5,00 metri dall'autostrada A 21 “Cremona – Brescia”, dalla strada provinciale S.P. 26 “Brazzuoli – Pieve d'Olmi” e dalla strada provinciale S.P. 93 “Levata – Aspice”;
b. 3,00 metri dalla strada provinciale S.P. 21 “Cignone – Corte de' Frati” e dalla strada provinciale S.P. 96 “Di Alfiano”.

La distanza dal confine stradale, **all'interno dei centri abitati**, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza e cabine di impianti tecnologici, non può essere inferiore a 3,00 metri.

La distanza dal confine stradale, **fuori dai centri abitati**, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per

ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6,00 metri.

La distanza dal confine stradale, **fuori dai centri abitati**, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute a altezza non superiore a 1,00 metro sul terreno non può essere inferiore a 1,00 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1,00 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.

La distanza dal confine stradale, **fuori dai centri abitati**, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1,00 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3,00 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1,00 metro sul terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore a 1,00 metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri da suolo.

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 da una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare cadute sulla sede stradale. Sono esclusi i pali destinati all'illuminazione pubblica.

Lungo le strade o in vista di esse è vietato collocare insegne, cartelli, manifesti, impianti di pubblicità o propaganda, segni orizzontali reclamistici, sorgenti luminose, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per dimensioni, forma, colori, disegno e ubicazione possono ingenerare confusione con la segnaletica stradale, ovvero possono renderne difficile la comprensione o ridurne la visibilità o l'efficacia, ovvero arrecare disturbo visivo agli utenti della strada o distrarne l'attenzione con conseguente pericolo per la sicurezza della circolazione; in ogni caso, detti impianti non devono costituire ostacolo o, comunque, impedimento alla circolazione delle persone invalide.

Sono, altresì, vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari rifrangenti, nonché le sorgenti e le pubblicità luminose che possono produrre abbagliamento. Sulle isole di traffico delle Intersezioni canalizzate è vietata la posa di qualunque installazione diversa dalla prescritta segnaletica salvo specifica normativa prevista dalla Provincia di Cremona per le strade provinciali.

La collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso a autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle presenti norme. Nell'**interno dei centri abitati** la competenza è dei comuni, salvo il preventivo nulla osta tecnico dell'ente proprietario se la strada è statale, regionale o provinciale.

Quando i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari collocati su una strada sono visibili da un'altra strada appartenente a ente diverso, l'autorizzazione è subordinata al preventivo nulla osta di quest'ultimo.

È vietata qualsiasi forma di pubblicità lungo e in vista dell'autostrada A 21 "Cremona – Brescia", della strada provinciale S.P. 26 "Brazzuoli – Pieve d'Olmi" e della strada provinciale S.P. 93 "Levata – Aspice" e dei relativi accessi. Su dette strade è consentita la pubblicità nelle aree di servizio o di parcheggio solo se autorizzata dall'ente proprietario e sempre che non sia visibile dalle stesse. Sono consentiti i cartelli indicanti servizi o indicazioni agli utenti purché autorizzati dall'ente proprietario delle strade. Sono altresì consentite le insegne di esercizio, con esclusione dei cartelli e delle insegne pubblicitarie e altri mezzi pubblicitari, purché autorizzate dall'ente proprietario della strada.

I proprietari e gli utenti di canali artificiali in prossimità del confine stradale hanno l'obbligo di porre in essere tutte le misure di carattere tecnico idonee a impedire l'afflusso delle acque sulla sede stradale e ogni conseguente danno al corpo stradale e alle fasce di pertinenza.

La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente.

Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

a. deve essere distante almeno 12,00 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
b. deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
c. qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale .

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile, oltre che nel rispetto delle condizioni previste al comma precedente, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso.

Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Per la definizione di confine stradale si rimanda all’art.3, c.1, punto 10 del D. Lgs 285/92.

Le distanze minime di cui ai commi precedenti sono misurate dal confine stradale e non dal ciglio.

CAPO IV – STRADE DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 146. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Le aree costituenti Strade di nuova costruzione possono essere soggette a successiva integrazione su iniziativa di enti preposti alla loro progettazione.

L'area di sedime delle Strade di nuova costruzione può essere oggetto di sole opere finalizzate alla costruzione della sede stradale, delle banchine, dei marciapiedi, degli spartitraffico e degli svincoli, delle piste ciclabili, oltre che di ogni opera accessoria si renda necessaria al corretto funzionamento dell'infrastruttura, come terrapieni, fossi di colo, reti di smaltimento e depurazione delle acque meteoriche, sistemi di sicurezza e di attenuazione degli impatti ambientali, segnaletica verticale e orizzontale e illuminazione pubblica.

È ammessa la presenza di reti e sottoservizi la cui configurazione non deve interferire con buon funzionamento dell'opera e deve permettere un'agevole manutenzione in ottimali condizioni di sicurezza e con minimi disagi per la circolazione.

CAPO V – ACQUE

Art. 147. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Le aree individuate come Acque sono quelle individuate dall'articolo 1 della legge 5 gennaio 1994, n. 36 come acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo.

Contestualmente all'adozione del presente PGT vengono adottati gli atti e documenti relativi all'individuazione del Reticolo idrico minore di cui alla D.G.R 1 agosto 2003 n.13950.

Per le norme prescrittive si rimanda all'art.19 delle presenti norme.

I corsi d'acqua presenti sul territorio comunale vincolati ai sensi dell'art.142 let.c del D.Lgs. 42/2004 dovranno rispettare le misure di tutela dettate dalla normativa stessa che li ha istituiti.

CAPO VI – NORME SPECIALI AMBIENTALI

Art. 148. TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale e ecologica del territorio.

Ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica deve prevedere la separazione delle acque nere dalle acque bianche e rispettare le prescrizioni di seguito elencate.

- Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento citato deve prevedere il collettamento alla rete fognaria comunale, ove tecnicamente e economicamente attuabile, e l'invio dei reflui al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema di collettamento e di depurazione medesimi, che, nel caso non risultino idonei, dovranno essere opportunamente adeguati.

- Nel caso che il collettamento a pubblica fognatura e l'invio al sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale non sia tecnicamente o economicamente fattibile, dovranno essere previsti idonei sistemi di trattamento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (Allegato 17 della Relazione Generale). È comunque vietato scaricare acque nere non trattate.

- Le acque bianche dovranno essere smaltite localmente, attraverso dispersione su suolo oppure scarico in corpo idrico superficiale. Per lo smaltimento in corpi idrici superficiali dovranno essere previsti adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche da dimensionare in funzione di uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (Appendice G delle NTA). A tal fine, in assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono, comunque, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.

- In particolare in corrispondenza di zone produttive, dovranno essere previsti adeguati sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate e sistemi di trattamento delle acque di dilavamento. Al proposito è vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica in fase progettuale dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di recupero delle acque pluviali provenienti dalle coperture degli edifici da impiegare per usi compatibili (quali irrigazione aree verdi, lavaggio mezzi e aree esterne, ecc.).

Art. 149. INCENTIVAZIONE DEL COMPOSTAGGIO DOMESTICO

Il Piano di Governo del Territorio persegue il contenimento della produzione di rifiuti e di materiali di scarto, privilegiandone il riutilizzo, il recupero e la raccolta in modo differenziato.

In particolare, l'Amministrazione con separato atto potrà definire le condizioni e le modalità per garantire in presenza di nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni edilizie e urbanistiche un'adeguata disponibilità di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e adeguati sistemi di incentivazione del compostaggio domestico dei rifiuti urbani.

Art. 150. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il PGT indica le aree destinate al rispetto dei cimiteri esistenti.

Tali aree sono inedificabili. Eventuali semplici manufatti (recinzioni, viabilità, parcheggi, ecc.) sono ammessi di norma solamente in quanto destinati a migliorare la funzionalità delle urbanizzazioni poste al servizio del cimitero.

Sono ammessi anche impianti tecnologici d'interesse generale.

Si applicano inoltre, in quanto non contrastanti con le disposizioni sopra indicate, le normative di tutela ambientale e funzionale previste per gli ambiti agricoli, nonché di rispetto stradale e idraulico.

Art. 151. AREE DI RISPETTO DEL DEPURATORE

Il PGT indica con segno grafico il limite di rispetto del depuratore delle acque provenienti dalle fognature urbane.

Tale fascia di rispetto è inedificabile.

Sono ammessi impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto incompatibile con il contiguo depuratore, nonché la possibilità di realizzare infrastrutture per la viabilità e aree di parcheggio pubblico e privato a servizio delle attività.

La stessa fascia di rispetto può essere soggetta a piantumazione coattivamente o anche attraverso convenzione con le proprietà agricole interessate, e dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiali, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

Art. 152. AREE DI RISPETTO DEL DEPURATORE

La zona di tutela assoluta per i pozzi destinati alla captazione di acque destinate al consumo umano è stabilita nel raggio di mt.10 dal punto di captazione.

Pertanto dovrà essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

Per la zona di rispetto dei pozzi si faccia riferimento alla normativa vigente (art.94 del D.Lvo. 3 aprile 2006 n.152 “Norme in materia ambientale”)

Art. 153. TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO E NATURALE COSTITUENTE LA RETE ECOLOGICA LOCALE

La tavola DdP-QC5 evidenzia la presenza sul territorio comunale di filari e elementi di pregio del paesaggio agrario naturale costituente la rete ecologica locale.

In tutto il territorio comunale quindi, fatta eccezione all’area interessata dal Parco Oglio Nord soggetto a specifica normativa del Piano del Parco Oglio Nord, è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, delle strade campestri comunali e vicinali e quelle private di uso pubblico e in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione e alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per filari, siepi naturali, fasce boscate e alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere preventivamente comunicati all’Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 154. ORLI DI SCARPATA, RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Le aree soggette a regime di tutela del PTCP sono regolamentate dall’art.16 della normativa Capo III – Disciplina del territorio del PTCP approvato.

TABELLE RIEPILOGATIVE PARAMETRI EDILIZI

TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI URBANISTICI

AMBITO	DC Distanza dai confini	DS Distanza dalle strade	DIE Distanza lineare tra edifici	DrE Distanza radiale tra edifici	H Altezza edificio	Hm Altezza media	SUL Superficie utile lorda	SC Superficie coperta	VE Volume edificabile	ICF Indice di copertura fondiaria	IEF Indice di edificabilità fondiaria	IUF Indice di utilizzazione fondiaria	IUT Indice di utilizzazione territoriale	ICT Indice di copertura territoriale	IET Indice di edificabilità territoriale
AS AMBITO STORICO															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente						
Ristrutturazione edilizia	esistente	esistente	esistente	esistente	Fino al 120 % dell'esistente		Fino al 120 % dell'esistente	esistente	Fino al 120 % dell'esistente						
Demolizione e riscostruzione	= o >5m.	esistente	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	= o > 3m		tra 80% e 100% esistente	tra 80% e 100% esistente	tra 80% e 100% esistente	tra 80% e 100% esistente						
Nuova costruzione	ammessa solo per recupero volumi precedentemente demoliti e dei quali sia stata notificata l'avvenuta perdita (art.69 PdR)														
Demolizione	amessa esclusivamente per salvaguardia sicurezza														
APR - AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente						
Ristrutturazione edilizia	esistente = o > 5m.	esistente o - = o > 5m da strade fino a 7m. - = o > 7,50m da strade tra 7m e 15m - = o > 10m da strade >15m - = all'altezza del fabbricato se superiori a suddette distanze	esitente o - = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	esistente o - = o > 3m	Fino al 120 % dell'esistente		Fino al 120 % dell'esistente	Fino al 120 % dell'esistente nel rispetto degli indici per la Nuova costruzione	Fino al 120 % dell'esistente nel rispetto degli indici per la Nuova costruzione						
Demolizione e riscostruzione Nuova costruzione	= o > 5m.	esistente o - = o > 5m da strade fino a 7m. - = o > 7,50m da strade tra 7m e 15m - = o > 10m da strade >15m - = all'altezza del fabbricato se superiori a suddette distanze	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	esistente o - = o > 3m	fino a 8,5m					0,35 mq. per mq. di SF	1,5 mc per mq. di SF				
APP - AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Ristrutturazione edilizia	= o > 5m.	esistente o - = o > 5m da strade fino a 7m. - = o > 7,50m da strade tra 7m e 15m - = o > 10m da strade >15m - = all'altezza del fabbricato se superiori a suddette distanze	esitente o - = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	esistente o - = o > 3m	Fino al 120 % dell'esistente		Fino al 120 % dell'esistente	Fino al 120 % dell'esistente nel rispetto degli indici per la Nuova costruzione	Fino al 120 % dell'esistente nel rispetto degli indici per la Nuova costruzione						
Demolizione e riscostruzione Nuova costruzione	= o > 5m.	esistente o - = o > 5m da strade fino a 7m. - = o > 7,50m da strade tra 7m e 15m - = o > 10m da strade >15m - = all'altezza del fabbricato se superiori a suddette distanze	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	esistente o - = o > 3m	tali a garantire il rispetto di DC, DS, DIE					0,60 mq. per mq. di SF	1,5 mc per mq. di SF per i soli edifici a destinazione abitativa	0,60 mq. per mq. di SF			

TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI URBANISTICI

AMBITO	DC Distanza dai confini	DS Distanza dalle strade	DIE Distanza lineare tra edifici	DrE Distanza radiale tra edifici	H Altezza edificio	Hm Altezza media	SUL Superficie utile lorda	SC Superficie coperta	VE Volume edificabile	ICF Indice di copertura fondiaria	IEF Indice di edificabilità fondiaria	IUF Indice di utilizzazione fondiaria	IUT Indice di utilizzazione territoriale	ICT Indice di copertura territoriale	IET Indice di edificabilità territoriale
VP - VERDE PRIVATO															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Ristrutturazione edilizia	esistente = o > 5m.	esistente o - = o > 5m da strade fino a 7m. - = o > 7,50m da strade tra 7m e 15m - = o > 10m da strade >15m - = all'altezza del fabbricato se superiori a suddette distanze	esitente o - = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	Fino al 110 % dell'esistente		Fino al 110 % dell'esistente	Fino al 110 % dell'esistente nel rispetto dei limiti previsti per la nuova costruzione	Fino al 110 % dell'esistente nel rispetto dei limiti previsti per la nuova costruzione						
Demolizione e riscostruzione Nuova costruzione	= o > 5m.	esistente o - = o > 5m da strade fino a 7m. - = o > 7,50m da strade tra 7m e 15m - = o > 10m da strade >15m - = all'altezza del fabbricato se superiori a suddette distanze	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	esistente o = o > 3m	Fino a 1 piano fuori terra					0,05 mq per mq di Superficie Fondiaria SF	0,05 mc per mq di Superficie Fondiaria SF				
ATR AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE															
Nuova costruzione	= o > 5m.	esistente o - = o > 5m da strade fino a 7m. - = o > 7,50m da strade tra 7m e 15m - = o > 10m da strade >15m - = all'altezza del fabbricato se superiori a suddette distanze	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	esistente o - = o > 3m	Fino a 12m per ATR3 Fino a 8,5m per i rimanenti									0,25 ma per mq di ST	da 0,70 a 1,20 mc per mq di ST
ATP AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA															
Nuova costruzione	= o > 5m.	esistente o - = o > 5m da strade fino a 7m. - = o > 7,50m da strade tra 7m e 15m - = o > 10m da strade >15m - = all'altezza del fabbricato se superiori a suddette distanze	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	tali a garantire il rispetto di DC, DS, DIE					0,60 mq. per mq. di SF			0,60 mq. per mq. di ST		
AR - AREE DI RECUPERO (si vedano schede delle aree)															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Ristrutturazione edilizia	esistente	esistente	esitente	esistente	Fino a 120 % dell'esistente		Fino al 120% dell'esistente	esistente	Fino al 120% dell'esistente						
Demolizione e riscostruzione	= o > 5m.	esistente	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	Fino a 120 % dell'esistente		dal 80% al 100% dell'esistente	dal 80% al 100% dell'esistente	dal 80% al 100% dell'esistente						
Demolizione	amessa esclusivamente per salvaguardia sicurezza														

TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI URBANISTICI

AMBITO	DC Distanza dai confini	DS Distanza dalle strade	DIE Distanza lineare tra edifici	DrE Distanza radiale tra edifici	H Altezza edificio	Hm Altezza media	SUL Superficie utile lorda	SC Superficie coperta	VE Volume edificabile	ICF Indice di copertura fondiaria	IEF Indice di edificabilità fondiaria	IUF Indice di utilizzazione fondiaria	IUT Indice di utilizzazione territoriale	ICT Indice di copertura territoriale	IET Indice di edificabilità territoriale
AE1 - AREE AGRICOLE AD ELEVATA VALENZA AMBIENTALE															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Nuova costruzione (Fatti salvi i limiti imposti dall'art.59 della L.R. 12/2005)	= o > 10m.	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	Fino a 8,5m con possibilità di deroga esclusivamente per silos o serbatoi e comunque tale da garantire il rispetto di DC. DS e DIE					Per le attrezzature e le infrastrutture produttive massimo 10% dell'intera superficie aziendale	Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo - 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata -0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale de legno, a pascolo o a prato pascolo permanente - 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli				
AE2 - AREE AGRICOLE A MEDIA VALENZA AMBIENTALE															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Nuova costruzione (Fatti salvi i limiti imposti dall'art.59 della L.R. 12/2005)	= o > 10m.	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	Fino a 8,5m con possibilità di deroga esclusivamente per silos o serbatoi e comunque tale da garantire il rispetto di DC. DS e DIE					Per le attrezzature e le infrastrutture produttive massimo 10% dell'intera superficie aziendale	Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo - 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata -0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale de legno, a pascolo o a prato pascolo permanente - 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli				
AE3 AREE AGRICOLE DI ESPANSIONE															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Ristrutturazione edilizia	= o > 10m.	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	Fino a 120 % dell'esistente		Fino al 120% dell'esistente	Fino al 120% dell'esistente nel rispetto degli indici previsti per la nuova costruzione	Fino al 120% dell'esistente nel rispetto degli indici previsti per la nuova costruzione						
Demolizione e riscostruzione Nuova costruzione (Fatti salvi i limiti imposti dall'art.59 della L.R. 12/2005)	= o > 10m.	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	Fino a 8,5m con possibilità di deroga esclusivamente per silos o serbatoi e comunque tale da garantire il rispetto di DC. DS e DIE					Per le attrezzature e le infrastrutture produttive massimo 10% dell'intera superficie aziendale	Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo - 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata -0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale de legno, a pascolo o a prato pascolo permanente - 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli				
AE - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Nuova costruzione (Fatti salvi i limiti imposti dall'art.59 della L.R. 12/2005)	= o > 10m.	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	Fino a 8,5m con possibilità di deroga esclusivamente per silos o serbatoi e comunque tale da garantire il rispetto di DC. DS e DIE					Per le attrezzature e le infrastrutture produttive massimo 10% dell'intera superficie aziendale	Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo - 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata -0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale de legno, a pascolo o a prato pascolo permanente - 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli				

TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI URBANISTICI

AMBITO	DC Distanza dai confini	DS Distanza dalle strade	DIE Distanza lineare tra edifici	DrE Distanza radiale tra edifici	H Altezza edificio	Hm Altezza media	SUL Superficie utile lorda	SC Superficie coperta	VE Volume edificabile	ICF Indice di copertura fondiaria	IEF Indice di edificabilità fondiaria	IUF Indice di utilizzazione fondiaria	IUT Indice di utilizzazione territoriale	ICT Indice di copertura territoriale	IET Indice di edificabilità territoriale
IRS - INSEDIAMENTI RURALI STORICI															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Ristrutturazione edilizia	esistente	esistente	esistente	esistente	Fino al 120 % dell'esistente		Fino al 120 % dell'esistente	esistente	Fino al 120 % dell'esistente						
Demolizione e riscostruzione	= o > 5m.	esistente	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m		dal 80% al 100% dell'esistente	dal 80% al 100% dell'esistente	dal 80% al 100% dell'esistente	dal 80% al 100% dell'esistente						
Nuova costruzione	ammessa solo per recupero volumi precedentemente demoliti e dei quali sia stata notificata l'avvenuta perdita (art.69 PdR)														
Demolizione	amessa esclusivamente per salvaguardia sicurezza														
AC, AR, VA, PS, VS, V, VPP, P, PE, SP, IT, CM - SISTEMA DEI SERVIZI															
Manutenzione ordinaria manutenzione stradordinaria Risanamento conservativo	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		esistente	esistente	esistente						
Ristrutturazione edilizia	esistente	esistente	esistente	esistente	Fino al 120 % dell'esistente		Fino al 120 % dell'esistente	esistente	Fino al 120 % dell'esistente						
Demolizione e riscostruzione	= o > 5m.	esistente	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m		dal 80% al 120% dell'esistente	dal 80% al 120% dell'esistente	dal 80% al 120% dell'esistente	dal 80% al 120% dell'esistente						
Nuova costruzione	= o > 5m.	Nel rispetto dell'art.26 e 28 del DPR 495/1992	- = o > 5m tra pareti cieche - = o > 10m tra pareti finestrate - = o > 10m tra pareti che si fronteggiano per una lunghezza di almeno 12 m di cui almeno una finestrata - pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore alle suddette distanze	- = o > 3m	Fino a 8,5m					0,50 mq per mq di SF	1 mc per mq di SF	0,50 mq per mq di SF			
Demolizione	amessa esclusivamente per salvaguardia sicurezza														