

**COMUNE DI SAN GIOVANNI IN CROCE**

PROVINCIA DI CREMONA



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

PIANO DELLE REGOLE

**INDICE****PARTE PRIMA : NORME GENERALI**

PREMESSA	pag.	3
1) DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	pag.	4

**PARTE SECONDA : NORME DI ATTUAZIONE**

2) FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE E DELLE NORME ATTUATIVE	pag.	7
3) PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICI - EDILIZI	pag.	8
4) MODALITA' D' ATTUAZIONE URBANISTICA	pag.	18
5) MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO	pag.	28
6) DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE	pag.	36

**PARTE TERZA: NORME DI ZONIZZAZIONE**

7) TESSUTO CONSOLIDATO STORICO	pag.	40
8) TIPOLOGIA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	pag.	45
9) AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	pag.	51
10) ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE	pag.	57
11) AMBITO AGRICOLO	pag.	65
12) AMBITO DEI SERVIZI COLLETTIVI	pag.	76
13) VINCOLI E RISPETTI	pag.	79

**PARTE QUARTA: NORME GEOLOGICHE**

14) NORME GEOLOGICHE	pag.	91
----------------------	------	----

PARTE PRIMA

**NORME GENERALI**

**Premessa**

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Piano delle Regole del PGT di San Giovanni in Croce.

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale del comune in quanto esamina, valuta e disciplina, sia a livello cartografico che normativo, l'intero territorio comunale.

Il Piano delle Regole persegue le seguenti finalità:

tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente

tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche

compatibilità paesistico – ambientale degli interventi

Il Piano delle Regole definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale 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.

Entro gli ambiti del tessuto consolidato il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi del D. L.vo 42/04 o per i quali si intende formulare particolari prescrizioni di attenzione progettuale.

Il piano delle regole definisce, inoltre, le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, per le quali detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

## 1 Definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale 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, escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del documento di piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o ricostruzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste
- rapporti di copertura
- altezze massime
- modalità insediative che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale
- destinazioni d'uso ammissibili
- interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. l.vo 42/04

Il Piano delle Regole individua:

nella parte cartografica:	gli ambiti del tessuto urbano consolidato e i nuclei di antica formazione, i beni storico-monumentali e le zone di recupero gli ambiti soggetti a trasformazione gli ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola
nella parte normativa:	le modalità di intervento con le destinazioni d'uso consentite e i relativi parametri edilizi le norme di salvaguardia per le aree non soggette a trasformazione urbanistica

## 1.1 Classificazione degli ambiti

L'ambito consolidato residenziale, suddiviso nei sottoambiti storico e di recente formazione, prende atto delle trasformazioni avvenute ed estende il principio della perequazione urbanistica definendo un indice unico che consenta modesti ampliamenti finalizzati agli adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti per le zone di minore densità e limiti, al contempo, il raggiungimento dell'indice più alto individuato dal PRG ai fini del mantenimento di ampi spazi a verde.

L'insieme degli ambiti individuati è il seguente:

Ambito	
Tessuto consolidato storico	Sono costituiti dai nuclei di antica formazione
Tessuto consolidato di recente formazione	Zone consolidate residenziali e miste
Trasformazione residenziale	Zone destinate a nuovi insediamenti residenziali
Insedimenti isolati non agricoli	Zone consolidate extraurbane costituite da edifici isolati
Produttivo	Zone consolidate produttive
Servizi collettivi	Zone consolidate destinate a servizi ed attrezzature di fruizione a livello comunale
Agricolo periurbano	Aree destinate all'agricoltura in zona periurbana
Agricolo	Aree e costruzioni destinate all'agricoltura

PARTE SECONDA

**NORME DI ATTUAZIONE**

---

**ART.2** FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE E DELLE SUE NORME ATTUATIVE

- 2.1 Attraverso il Piano delle Regole e le sue Norme Attuative il Comune si propone:
- di tutelare il territorio inteso come risorsa non rinnovabile per un miglior assetto e qualità dell'ambiente;
  - di definire, collocare e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per un organico sviluppo degli insediamenti in rapporto alle infrastrutture necessarie;
  - di assicurare nell' ambito del territorio comunale forme di orientamento e controllo pubblico su ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
- 2.2 Per quanto riguarda il centro storico, il PGT e le sue norme attuative tendono alla tutela ed alla restituzione dei valori storici, ambientali, culturali e sociali del patrimonio edilizio. Per raggiungere tali obiettivi il Piano delle Regole favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo della progettazione edilizia verso tipologie non di spreco e rispettose della crescente scarsità di risorse e di servizi.
- 2.3 Lo stesso atteggiamento culturale viene favorito anche negli episodi progettuali al di fuori del centro storico ed in particolare nell'utilizzo di nuove aree di espansione che, di per sé e giustamente già contenute, non devono essere minimamente sottoutilizzate.
- 2.4 Sanzioni
- Si applicano le disposizioni del titolo IV del DPR 380/01 e s.m.i.
- Il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
- Constatata l'inosservanza di tali norme, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'applicazione delle norme previste dalla vigente normativa.
- 2.5.1 Difformità
- In caso di difformità tra cartografia e norme, prevale la norma scritta.
- In caso di difformità e più in generale di incongruenza tra le tavole dei disegni, prevale quella a scala più dettagliata.
- La base cartografica utilizzata, derivante da aerofotogrammetria effettuata nel 2006-2007, non è da ritenersi probatoria circa l'effettivo stato di autorizzazione di opere ed edifici.



---

**ART.3            PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

- 3.1            La superficie computabile ai fini degli indici urbanistici è quella dell'unità di azzonamento definita dalle tavole di progetto e dalla superficie minima di intervento, in base alle capacità insediative prescritte per le varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale. Per unità di azzonamento si intende la superficie individuata dal Piano delle Regole con simbolo di zona uniforme e continuo. Gli indici o parametri servono ad esprimere i rapporti tra i volumi consentiti con la superficie territoriale (per le attività residenziali) ed i rapporti tra la superficie lorda complessiva di pavimento con la superficie territoriale e fondiaria (per attività non residenziali: industriali, commerciali, ecc.).
- 3.2            Superficie territoriale (St)  
Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Piano delle Regole si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo di attuazione. Essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quella per l'urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune nel corso della realizzazione dell'intervento. La (St) va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del Piano delle Regole ed al lordo delle strade eventualmente esistenti che saranno previste internamente all'area.
- 3.3            Superficie fondiaria (Sf)  
La superficie di un lotto edificabile o di un insieme di lotti edificabili, ovvero la parte residua di (St), come appresso definita, detratte da questa gli spazi di pubblica circolazione e le aree concretamente riservate per standards urbanistici.
- 3.4            Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)  
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:  
a) strada a servizio degli insediamenti;  
b) percorsi pedonali e ciclabili;  
c) spazi di sosta e parcheggio;  
d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono;  
e) pubblica illuminazione,  
f) spazi per il verde primario condominiale di uso pubblico.
- 3.5            Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)  
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari, medie inferiori);
- d) attrezzature generali urbane (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- f) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi:

3.6 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

3.7 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

3.8 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibili per ogni mq di superficie territoriale (St).

3.9 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

3.10 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento attuativo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo attuativo.

3.11 L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione, previsti dal Piano delle Regole su una determinata area, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente la edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio in proprietà dell'area stessa.

Al fine di applicare tale principio l'Amministrazione Comunale dovrà verificare (anche tramite acquisizione di autocertificazione), per ciascuna richiesta di titolo abilitativo, se

l'area oggetto della medesima richiesta risulti compresa in una o più aree di pertinenza relativa a costruzioni precedentemente autorizzate e che vengano conservate.

In caso affermativo gli indici previsti dal Piano delle Regole dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

3.12 Qualora invece l'area oggetto dell'intervento non risulti compresa in qualche area di pertinenza relativa a precedenti autorizzazioni edilizie, si dovrà verificare l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.G.T., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto.

Qualora ciò si verifichi, il rispetto del Piano delle Regole dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

### 3.13 Area edificabile (Ae)

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.

Essa si ottiene di norma deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi ( strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;
- d) gli spazi pubblici esistenti.

Possono, invece, essere considerate aggregate all' area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume e/o in superficie di pavimento) risulti da convenzione trascritta.

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, può essere considerata area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari interessati.

### 3.14 Area pertinente (Ap)

Per area pertinente s' intende l'area del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente ad un fabbricato esistente; quindi di un'area già edificata.

Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata , ma di uso pubblico, come le strade, le piazze, il verde privato inedificabile.

Qualsiasi area pertinente non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti ed autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Per il conseguimento di tale adempimento dovrà essere tenuta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, una planimetria su cui saranno contrassegnate le aree relative a ciascuno intervento edilizio concesso.

### 3.15 Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici lorde di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile od agibile, inclusi i soppalchi e piani seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) le superfici degli aggetti chiusi;
- c) la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi nel caso di costruzioni produttive.

Esclude:

- a) le superfici dei volumi emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile od agibile, adibiti a vani scala, vani ascensori, ecc.;
- b) gli spazi strettamente inerenti ed al servizio dell'edificio contenenti impianti e servizi tecnici (i cosiddetti volumi tecnici),
- c) gli spazi destinati al ricovero delle vetture e solo nei limiti della quota fissata per ogni zona dalle norme del Piano delle Regole qualora siano totalmente interrati con un'altezza interna non superiore a ml 2.40.

### 3.16 Volume degli edifici (V)

Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimenti (S.L.P.) di ogni piano moltiplicate per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento e, per l'ultimo piano, dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura od alla linea di colmo più alta .

Logge, porticati e balconi coperti, se aperti su tre lati, oppure se destinati ad uso pubblico, non entrano nel computo del volume.

Non entrano nel computo di cui sopra anche i locali definiti come volumi tecnici, cioè quei locali che svolgono una funzione tecnica essenziale, contenendo dunque i soli impianti e gli spazi strettamente necessari alla loro manutenzione.

Non possono quindi essere esclusi dal computo del volume di un fabbricato tutti gli ambienti suscettibili di concreta utilizzazione abitativa come bucatoi, stenditoi, lavatoi, cantine, soffitte ecc.

Non vanno computati infine i locali completamente interrati o, comunque, completamente sottoposti alla quota naturale del terreno.

Il calcolo della volumetria deve essere effettuato detraendo dalla cubatura richiesta quella già realizzata anche per un' autonomo edificio che insiste su una parte del lotto catastalmente divisa.

Eventuali passaggi di proprietà non modificano gli obblighi del rispetto dei limiti imposti al Piano.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, viene mantenuta la volumetria del fabbricato preesistente nel caso di fedeli e puntuali ricostruzioni; ricostruzioni radicali ed innovative, tese a realizzare fabbricati del tutto o in parte differenti da quelli preesistenti, devono rispettare l'indice volumetrico più restrittivo tra quello previsto dal Piano delle Regole per la zona e quello preesistente.

Per le aree a destinazione agricola è ammissibile computare tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l' azienda, compresi quelli esistenti in Comuni contermini ai sensi del quarto comma art. 59 della L.R. n°12/05.

### 3.17 Altezza degli edifici (H)

Va misurata sulla facciata più alta a partire dalla quota del piano di campagna fino all'intradosso dell'ultimo solaio e, nel caso che questo sia inclinato, fino alla quota media del suo intradosso.

Il piano di campagna è costituito dalla configurazione posseduta dai luoghi prima dei lavori, salvo che le modificazioni del terreno siano talmente generalizzate ed omogenee da stabilire un vero e proprio nuovo piano di campagna.

### 3.18 Superficie coperta (SC)

La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale a terra dell'intero corpo dell' edificio, compresi aggetti e sbalzi, ad esclusione di balconi, gronde e pensiline con sporgenza non superiore a m. 1,20.

Per area scoperta dovrà intendersi l'area libera da costruzioni e quindi quella che ricopre locali completamente interrati, completamente sottoposti alla quota naturale del terreno.

- 3.19 Rapporto di copertura (RC)  
Il rapporto espresso in percentuale della superficie coperta (SC) rispetto alla superficie fondiaria.
- 3.20 Unità edilizia (Ue)  
La struttura insediativa composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto.
- 3.21 Fabbricato (Fb)  
Per edificio o fabbricato s'intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma.  
Per edificio (o fabbricato) residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè oltre la metà della sua cubatura) ad uso di abitazione.
- 3.22 Superficie minima d'intervento (Sm)  
L'estensione minima, quando non diversamente specificato, coincide con il lotto oggetto di intervento e le sue pertinenze, purchè contigue.
- 3.23 Superficie permeabile minima (Spm)  
È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento che non deve risultare compromessa da costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili e deve essere sistemata a verde.  
Possono essere considerate pavimentazioni permeabili quelle posate su materiali drenanti e prive di impianti di raccolta acque (es. "prati armati" e simili).  
Possono altresì essere considerate come superfici permeabili quelle trattate a verde e scaricanti in pozzi perdenti o in altre strutture interrato adeguatamente dimensionate.
- 3.24 Distacchi  
Distanza tra edifici (De), confini del lotto (Dc), e dai cigli stradali (Ds)  
In tutto il territorio comunale devono essere osservate le distanze previste dall' art. 9 del D.M. 1444/1968, dal D.M. 1404/1968 e dal nuovo codice della strada (DL 285/92).  
La misura delle distanze, così come delle superfici, si effettua sempre in proiezione orizzontale.

Nel caso un confine di proprietà coincida con un confine tra zone omogenee, si applicano le norme di zona in cui ricade il lotto interessato dall'intervento.

Nel caso in cui una proprietà sia compresa in più di una zona omogenea le norme da rispettare sono quelle di ogni singola zona.

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

Nel caso di distacchi dai confini è possibile derogare dalle norme nel senso che, mantenendo le distanze stabili, è possibile l'accordo tramite un esplicito atto tra confinanti che distribuisca in modo non equivalente la prescrizione della distanza minima tra i relativi fondi.

Le sopraelevazioni di edifici vengono considerate come nuove costruzioni; le sopraelevazioni di edifici prospicienti devono rispettare le norme relative ai distacchi tra gli edifici in modo autonomo rispetto all'edificio sul quale insistono; la sopraelevazione di edifici contigui, ai sensi del art. 885 C:C: e nel rispetto degli indici planivolumetrici, è sempre possibile.

Le norme relative ai distacchi non sono applicabili nel caso di costruzioni completamente interrato, cioè sottostanti il piano stradale (o del marciapiede) e nel caso dei volumi tecnici.

Dovrà essere rispettato il Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.) relativamente alla osservanza delle fasce di rispetto fuori dai centri abitati.

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, 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) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, 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 m per le strade di tipo *A*;

b) 20 m per le strade di tipo *B*;

c) 10 m per le strade di tipo *C*.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo *A, B*;

b) 3 m per le strade di tipo *C, F*.

5. Per le strade di tipo *F*, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. 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 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 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 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti



Relativamente all'ubicazione di manufatti in elevazione:

1. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 26, commi 7 e 8, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del codice.

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, per il principio del ribaltamento, ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

3.25 Confine stradale

E' 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

3.26 Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

3.27 Superficie non residenziale (Snr)

E' la superficie netta non residenziale, destinata a servizi ed accessori (cantine, soffitte, lavatoi comuni, cabine idriche, autorimesse, ingressi comuni, porticati, e logge, balconi, centrali termiche, ecc.).

3.28 Superficie complessiva (Sc)

E' la somma utile abitabile e del 60% del totale delle superfici nette no residenziali, destinate a servizi ed accessori.

3.29 Pertinenze ed accessori

Sono pertinenze ai sensi dell'art. 817 del c.c. i beni che non fanno parte integrante e sostanziali dell'edificio principale, ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con lo stesso (recinzioni, piscine, campi da tennis, box a servizio esclusivo della costruzione principale).

Accessori sono quegli elementi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originari, non essendo possibile un' utilizzazione separata dallo stesso (locale caldaia, locale per cabine elettriche, ecc.).

## 3.30

Volumi tecnici

Per volumi tecnici si intendono quei volumi edilizi destinati ad impianti ed opere necessarie all'edificio, ma non usufruibili sotto profilo abitativo neppure temporaneamente.

Tali porzioni non saranno computabili come volume edilizio in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o sue parti (sottotetti non abitabili, camera d' aria, intercapedini, vespai);
- per contenere gli impianti tecnologici dell'edificio che per esigenze tecniche o funzionali non possono collocarsi nell'edificio;
- per accedere a detti impianti, al fine di compiere le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

---

**ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE URBANISTICA**

- 4.1 Tutto il territorio comunale s'intende interessato dal P.G.T.
- 4.2 L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e dagli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con leggi nazionali e regionali successive alle presenti norme.  
Sono ammesse deroghe per i soli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa acquisizione parere di tutti gli enti interessati.
- 4.3 Le modalità di intervento urbanistico possibili sono raggruppate nei seguenti tipi:  
- Piano Attuativo convenzionato  
- titoli abilitativi ai sensi della vigente normativa  
- comunicazione
- 4.4 L'Amministrazione Comunale attua il proprio strumento urbanistico generale secondo i criteri di priorità attribuiti agli interventi di iniziativa pubblica o privata.  
Eventuali piani di settore (piani di infrastrutture, piano della viabilità, del verde, ecc.), aventi validità poliennale, potranno essere approvati al fine di garantire il corretto insediamento degli interventi di pianificazione attuativa nel territorio.
- 4.5 Gli strumenti di pianificazione attuativa per realizzare il Piano delle Regole sono quelli previsti dalla legislazione vigente.
- 4.6 Piani Attuativi  
I Piani Attuativi sono obbligatori in tutte le zone di trasformazione e riqualificazione (tipologia C).
- 4.7 In tutti i Piani Attuativi dovranno essere determinati gli standards di legge.  
Questi andranno reperiti all'interno del Piano Attuativo; l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare gli stessi.  
Le prescrizioni e le indicazioni dei Piani Attuativi sono vincolati per i successivi progetti edilizi.
- 4.8 Ai sensi di legge le opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei concessionari o lottizzanti sia nel caso di intervento diretto che mediante contributo monetario.

- 4.9 Le opere e le aree di urbanizzazione secondaria a scala urbana e territoriale sono a carico dell'Amministrazione Pubblica in base alle proprie competenze istituzionali. Per quelle a scala di Piano Attuativo l'Amministrazione può agire direttamente o tramite convenzione nel regolare i contributi pro-quota, sulla base di deliberazione assunte nel quadro delle leggi vigenti.
- 4.10 Il Piano delle Regole è posto in attuazione anche mediante i titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.  
La domanda del titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dall'individuazione della area di pertinenza vincolata alla relativa edificazione e trascritta nelle forme e modi di legge a cura del richiedente in modo da non poter più essere usata a fini edificatori. Tale individuazione deve essere presentata in Comune unitamente alla domanda del titolo abilitativo.
- 4.11 Sono libere tutte le attività espressamente indicate dalla L.R. 12/05, DPR 380/01 e s.m.i. Sono libere le attività di coltura agricola purché non comportino rilevanti movimenti di terra, di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, ed abbattimento di alberi ad alto fusto, fatti salvi quelli oggetto di coltura a pioppeto o altre colture industriali da legno. L'abbattimento di alberi ad alto fusto richiede l'autorizzazione comunale; qualora ritenuto necessario, l'autorizzazione potrà essere condizionata dall'obbligo della ripiantumazione.
- 4.12 Parcheggi  
I parcheggi si dividono in due categorie:  
- parcheggi primari (privati).  
- parcheggi pubblici (o di uso pubblico).  
I parcheggi primari (privati) sono quelli al servizio esclusivo degli edifici.  
Nelle nuove costruzioni, vanno ricavati nelle aree di pertinenza e conteggiati nella misura di, almeno, un metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione.  
Il riferimento di conto non è l'intera volumetria, ma la cubatura della sola unità, immobiliare 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, anche se aperti al pubblico, sono parcheggi comunque privati, non sono da cedere al Comune e non sono conteggiabili ai fini degli standards.  
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 dovranno essere reperiti mq 5 per abitante teorico, insediato o insediabile, da destinare a parcheggi pubblici e da cedere al Comune (standars).

Nei Piani Attuativi dovranno inoltre essere reperiti spazi per parcheggio ad uso pubblico nelle misure minime seguenti:

* direzionale, uffici, banche, ecc.;	-	50% S.L.P.;
* industria, artigianato, produttivo, ecc.:		10% S.L.P.
* spazi commerciali e/o esposizioni		80% S.L.P.
* commercio al dettaglio:	- esercizi di vicinato :	50% S.L.P.;
	- medie strutture di vendita:	60% S.L.P.;
	- grandi strutture di vendita:	100% S.L.P.;
* sale giochi		- 100% si slp

Le sopraccitate quantità di parcheggio ad uso pubblico sono ridotte della metà nelle tipologie A e tipologia B/1.

Non sono da cedere al Comune, se non per la parte conteggiata a standars.

L'obbligatorietà di ricavare parcheggi decade nel caso di Piani di Recupero che non aumenti il peso insediativo e non determini cambio di destinazione d'uso.

#### 4.13 Insedimenti commerciali

Gli insediamenti commerciali si classificano, in base alla superficie di vendita, in:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq.
- media struttura di vendita : un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq. ed i 1.500 mq.
- grande struttura di vendita : un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalla L.R. n. 6/2010;
- superficie di vendita : l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

#### 4.14 Dotazione di attrezzature e aree di uso pubblico negli insediamenti commerciali

La dotazione di attrezzature e aree di uso pubblico per le diverse tipologie commerciali è la seguente:

- esercizio di vicinato: 100% della slp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C. Non è richiesta per le tipologie A del Piano delle Regole;

- media struttura di vendita: 120% della slp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C. fino al 50%. Le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 600 mq. che si insedieranno su lotti liberi dovranno comunque essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standards nella misura del 120% della superficie lorda di calpestio;
- Grande struttura di vendita: 200% della slp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico.

#### 4.15 Box, autorimesse e pertinenze

In ogni zona omogenea del Piano delle Regole, con esclusione della sola tipologia A, è consentita la costruzione di box, autorimesse e pertinenze, nei limiti degli indici di zona. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/05.

Box, autorimesse e pertinenze possono essere costruite anche a confine, purché:

- non eccedano l'altezza interna massima di cm. 240 e l'altezza esterna massima del volume tecnico di cm 290
- vengano edificati preferibilmente in aderenza ad edifici preesistenti;
- siano mantenute le distanze di cui al D.M. 1444/68 dalle strade pubbliche;

Box, autorimesse e pertinenze entrano nel conteggio della cubatura e della superficie coperta.

Non vengono conteggiati ai fini volumetrici box e autorimesse di altezza inferiore a m 2.40 totalmente interrati; per quelli seminterrati saranno conteggiati solo i volumi al di fuori del piano di campagna.

La realizzazione di box e autorimesse totalmente interrate o seminterrate è subordinata alla sottoscrizione di dichiarazione liberatoria nei confronti dell'Amministrazione comunale per danni derivanti da allagamento; i progetti dovranno prevedere l'installazione di dispositivi di ritenuta.

#### 4.16 Recinzioni

In tutte le zone deve essere privilegiata la conservazione delle recinzioni esistenti che riproducono i caratteri tipici del luogo.

Nel tessuto consolidato storico (tipologie A e B/1) la costruzione o ricostruzione delle recinzioni deve ispirarsi agli stilemi del contesto urbano.

Per le tipologie A1, B1 e B2 è consentito il ripristino di recinzioni di cortina completamente chiuse; le recinzioni a cortina chiuse sono altresì consentite anche per la realizzazione di nuove recinzioni che vanno a completamento di una cortina definita.

Le nuove recinzioni non possono superare l'altezza complessiva di ml. 2,00 misurata dal marciapiede o dal piano di sistemazione esterna della strada; nel caso di dislivello tra fondi contigui, l'altezza sarà misurata rispetto a alla quota maggiore tra i due e non dovrà, in ogni caso, superare i ml 3.00 rispetto alla quota più bassa.. Inoltre, lungo i lati rivolti verso spazi pubblici, fatto salvo il principio del punto precedente, devono garantire una parte chiusa non superiore a ml. 1,50; la parte eccedente detta quota deve assicurare un indice di trasparenza non inferiore all'80%.

Sono sempre ammesse le siepi.

Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

La recinzione di un'area costituisce pertinenza al servizio di un immobile già esistente oltre a non comportare una immodificabile alterazione dello stato dei luoghi.

Nelle corti rurali storicamente costituite come uno spazio collettivo unitario, è vietato qualsiasi tipo di recinzione.

I pilastri per il sostegno dei cancelli non sono subordinati al limite di altezza delle recinzioni; analogamente per i pilastri rompitratta.

Ad eccezione della tipologia A, è sempre ammessa la copertura del passaggio pedonale, non conteggiabile negli indici di zona, purchè di superficie inferiore a 2 mq.

4.17 Su tutto il territorio comunale non sono consentite tipologie residenziali che prevedono rilevati di terra (come montagnole d'accesso) che superino metri 0.80 il piano di campagna o di marciapiede

4.18 Accessi alle strade - passo carrabile

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

Nelle strade extraurbane un nuovo accesso richiede il relativo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada pubblica e vanno seguite tutte le norme prescritte all'art. 45 del Regolamento di Esecuzione del nuovo codice della strada (DPR 495 del 16.12.1992).

Nel caso di accessi nelle strade urbane l'apertura di un nuovo passo carrabile dovrà ottenere il preventivo nulla osta dell'Ente proprietario della strada pubblica e dovrà osservare le seguenti condizioni (art./46 Regolamento di Esecuzione):

- a) distanze 12 mt da intersezioni stradali, misurate dalla spalla dell'accesso all'inizio della zona di raccordo;
- b) accesso da un'area laterale idonea allo stazionamento od alla circolazione dei veicoli;
- c) diversificare accesso pedonale dal carraio se c'è notevole traffico pedonale;
- d) 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; in alternativa si prescrive l'installazione di dispositivi automatici con comando di apertura a distanza.

Per eventuali deroghe o casi speciali si rinvia al vigente Regolamento di attuazione del Codice della Strada.

Nelle tipologie D è consentito realizzare passi carrai direttamente su aree destinate a parcheggio nei casi in cui l'intero lotto prospetti l'area a parcheggio.

#### 4.19

##### Cabine di trasformazione

La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, può essere eseguita, previa presentazione di titoli abilitativi conformi alla vigente normativa, in tutte le zone alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme di Attuazione, con altezza massima fuori terra non superiore a mt 4.00, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Eventuali costruzioni attigue mantengono invece l'obbligo alle distanze previste nelle varie zone definite dalle Norme di Attuazione.

E' ammessa, in casi particolari, tramite stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, la possibilità di ubicare le cabine in parcheggi, aiuole e spazi di proprietà pubblica in genere.

Le deroghe circa la posizione e l'altezza devono essere disciplinate da apposita convenzione.

#### 4.20

##### Elettrodotti ad alta tensione 380-220-130 KW

La realizzazione di linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.



Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

#### 4.21 Opere pubbliche comunali e statali

La realizzazione delle opere pubbliche comunali e gli interventi pubblici del Comune non sono soggetti a titoli abilitativi conformi alla vigente normativa, atteso che gli organi comunali, nel momento in cui approvavano il progetto, assolvono anche il compito di controllare che l'opera sia conforme agli strumenti urbanistici, oltre che alle esigenze dell'igiene e dell'estetica.

Anche per le opere da eseguire da parte delle Amministrazioni dello Stato non occorre titolo abilitativo 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.

#### 4.22 Centri di telefonia fissa.

I centri di telefonia fissa possono essere localizzati solo ed esclusivamente negli ambiti del tessuto extraurbano a destinazione produttiva, nel rispetto degli indici e della normativa, con l'esclusione di ogni altro ambito o nucleo urbano.

I centri di telefonia fissa sono considerati attività di servizio e come tali devono rispondere alla pertinente normativa; devono essere altresì osservate le disposizioni di cui alla deliberazione GRL n. VIII/8778 e s.m.i.

L'apertura dei centri di telefonia fissa deve avvenire nel rispetto della normativa nazionale e/o regionale vigente riconducibile al Codice della comunicazione (d. l.vo 259/03).

Ogni centro deve essere in regola con i requisiti igienico-sanitari e nel rispetto della sicurezza urbana; per ogni centro deve essere dimostrata la dotazione di parcheggi pertinenziali in funzione dello spazio utilizzato per l'attività e comunque la superficie a parcheggio non potrà essere inferiore a mq 100..

#### 4.23 Sale giochi

Si definisce sala pubblica da gioco (di seguito "sala giochi") un locale specificamente allestito per lo svolgimento del gioco lecito e dotato di apparecchi di divertimento ed intrattenimento di cui all'art. 110 del TULPS; l'esercizio di tale attività è soggetto al rilascio dell'autorizzazione comunale di cui all'art. 86 del TULPS secondo le procedure di legge.

Le autorizzazioni per l'apertura di nuove sale giochi e per il trasferimento di quelle esistenti possono essere rilasciate nel rispetto dei seguenti criteri:

- nel territorio comunale è rilasciabile un'autorizzazione di sala giochi ogni 3000 abitanti (alla situazione attuale: 1 sala giochi ammessa); la chiusura definitiva di una sala giochi comporta nuova disponibilità.
- non è ammesso l'insediamento di nuove sale giochi nelle vie e nei locali di particolare interesse storico, ambientale, archeologico, artistico.
- non è ammesso l'insediamento di nuove sale giochi al piano terra di edifici residenziali, ovvero qualora ai piani superiori sia prevista la residenza.
- non è possibile la coesistenza dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di sala giochi nei medesimi locali

L'insediamento di nuove sale giochi potrà avvenire solo ad una distanza di almeno 300 metri da edifici pubblici, scuole di ogni ordine e grado, luoghi di culto, ospedali, case di cura. La misurazione delle distanze deve essere effettuata, in linea d'aria, dai punti più vicini dei limiti di proprietà e spazi di pertinenza.

I locali destinati a sala giochi devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere ubicati al piano terreno;
- essere direttamente accessibili dalla strada;
- avere una superficie minima di mq. 100, calcolata al netto delle zone di servizio;
- avere una destinazione d'uso compatibile con l'attività richiesta;
- essere dotata di idonei servizi igienici, preceduti da antibagno e distinti per maschi e femmine.

L'insediamento di una sala giochi deve garantire una disponibilità di parcheggio pari al 100% si slp

#### 4.24 Casette in legno

In ogni zona omogenea del Piano delle Regole è consentita l'installazione di casette in legno, per il ricovero attrezzature o per protezione di impianti tecnologici, senza previa acquisizione di alcun titolo abilitativo.

E' ammessa l'installazione di una sola casetta per lotto.

Le dimensioni non dovranno essere superiori ai 10 mq in pianta e a 2,20 m in altezza (altezza media ponderale).

#### 4.25 Pensiline per protezione parcheggi

All'interno del centro abitato, ad esclusione delle zone A e B e zona di rispetto cimiteriale, è consentita, in corrispondenza dei parcheggi, l'installazione di pensiline di protezione anche dotate di pannelli fotovoltaici.

Le pensiline sono assimilate a strutture precarie e non contribuiscono al calcolo degli indici planivolumetrici.

#### 4.26 Ambiti assoggettati a tutela paesistica (sub-delega al Comune)

Sono delegate al Comune le autorizzazioni di cui all'art. 146 del D. L.vo 42/04 relative all'approvazione dei progetti ricadenti in aree sottoposte a tutela ambientale secondo i criteri di intervento così elencati:

a) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico previsto dalla ex Legge 431/1985 (Galasso)

sono sub delegate al comune le funzioni amministrative di natura autorizzatoria e sanzionatoria in materia di Beni Ambientali, riguardanti tutti gli interventi.

b) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico mediante specifico provvedimento amministrativo (ex Legge 1494/1939)

Sono subdelegate al comune le funzioni amministrative di natura autorizzatoria e sanzionatoria in materia di Beni Ambientali, anche in assenza degli strumenti pianificatori (piano territoriale, piano di parco, ecc..).

Sono esclusi dalla sub delega ai Comuni quanto rimane di competenza della Regione (art. 2 ex I.R. 18/97) come opere statali, regionali, smaltimento rifiuti, attività mineraria, ecc... di competenza dell'Autorità Forestale per il governo dei boschi e l'attività agro-silvo-pastorale (art. 1 c. 4, c. 8 ex L. 431/85) e di competenza della provincia ( art. 7 ex L.R. 18/97) per le attività estrattive di cava, le bonifiche agricole, lo smaltimento e trattamento dei rifiuti.

Ai sensi dell'art. 81 della LR 12/05 la Commissione per il Paesaggio ha il compito di esprimere i pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite agli enti locali dall'art. 80 della LR 12/05 stessa.

Il rilascio della autorizzazione paesistica, di cui all'art. 146 D. L.vo 42/04, è preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi o della denuncia di inizio attività.

Le funzioni amministrative sub delegate sono esercitate dal Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la commissione per il Paesaggio, ovvero, nel caso dei boschi, cave e smaltimento rifiuti, dal Presidente della Provincia.

#### 4.27 Altri ambiti assoggettati a tutela

Oltre ai vincoli ambientali e paesistici insistono sul territorio comunale altri tipi di vincolo: in particolare quello di tipo monumentale previsto dalla ex legge 1089/1939, "Tutela delle cose di interesse artistico e storico" e s.m.i. che non è oggetto di subdelega. L'elenco di tali beni di cui all'art. 1 della legge 1089/1939 ora d. L.vo 42/04, e le schede inventariali relative ai singoli casi, corredate da

mappe catastali di individuazione dei siti, è disponibile presso le Soprintendenze dei beni ambientali ed architettonici e le Soprintendenze archeologiche competenti per territorio.

Si ricorda comunque che:

- a) l'autorizzazione per le opere inerenti beni vincolati ex lege 1089/1939 non è di competenza dei Comuni ma della Soprintendenza;
- b) gli elenchi dei beni vincolati esplicitamente con decreto del "Ministero per i beni culturali ed ambientali" possono non comprendere edifici di proprietà di Enti pubblici ed ecclesiastici in ordine ai quali comunque le Soprintendenze sono chiamate a vigilare. Più precisamente, tutte le "cose" di cui alla parte II del D. L.vo 42/04 e s.m.i. la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni e siano appartenenti a Province, Comuni, Enti ed Istituti legalmente riconosciuti, risultano assoggettabili alla tutela del D. L.vo 42/04 e s.m.i.;
- c) per i beni di natura privata la tutela si esercita attraverso vincolo esplicito notificato o da notificarsi ai relativi proprietari.

#### 4.28 Lavori di spianamento e scavi

Essendo stata la più antica colonia romana a nord del Po, la provincia di Cremona è particolarmente ricca di dossi nel paesaggio, spesso indicativa di edifici od insediamenti antichi.

Pertanto ogni spianamento in ambito agricolo, con particolare riferimento alla tavola DP4 e alla successiva norma 13.9, deve essere segnalato ed autorizzato dal Responsabile del Servizio Tecnico.

Analogamente per opere di scavo in zone a rischio archeologico.

#### 4.29 Spazi coperti per attività commerciali

Per le attività commerciali, a prescindere dall'ambito in cui sono collocate, è consentito, in deroga ai limiti di zona e in via temporanea, installare strutture coperte, anche chiuse sui lati, funzionali all'esercizio dell'attività.

Il limite di zona potrà essere derogato fino ad una copertura complessiva massima del lotto pari al 60%

L'installazione di tali strutture dovrà essere espressamente autorizzata; le strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività.

L'autorizzazione non è trasferibile in caso di subentro nella gestione dell'attività

---

**ART.5 MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO****5.1**

Gli interventi edilizi possibili sono raggruppati nei seguenti tipi:

interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

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

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

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

interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
- 7-bis) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.
- f) 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.

## 5.2 Cambiamento di destinazione d'uso

Si ha cambiamento di destinazione d'uso nei casi, urbanisticamente rilevanti, di opere comportanti trasformazione strutturale nell'uso dell'immobile, anche con variazioni essenziali, tali da determinare incremento nella dotazione degli standards, rispetto alle previsioni di piano nella zona dell'intervento.

Sono da considerarsi tali i passaggi da una destinazione funzionale all'altra (attività primaria, secondaria, terziaria, residenziale, servizi pubblici), naturalmente tra quelle consentite e specifiche in ogni singola zona omogenea.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

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

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili dovranno garantire una dotazione minima di parcheggi liberamente accessibili come di seguito specificato:

* direzionale, uffici, banche, ecc.;	-	50% S.L.P.;
* industria, artigianato, produttivo, ecc.:		10% S.L.P.
* spazi commerciali e/o esposizioni		80% S.L.P.
* commercio al dettaglio:	- esercizi di vicinato :	50% S.L.P.;
	- medie strutture di vendita:	60% S.L.P.;
	- grandi strutture di vendita:	100% S.L.P.;
* sale giochi		- 100% SLP

Le superfici a parcheggio possono essere ricavate anche a livelli diversi del terreno e su più piani, all'interno dell'insediamento proposto o all'esterno di esso, purché entro il raggio pedonale di ml. 100, a condizione che si provveda ad asservire l'area relativa alla stregua dell'area di pertinenza.

E' ammessa, in caso di comprovati motivi, la possibilità di monetizzazione

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

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

Il cambio di destinazione d'uso richiede, comunque, ad eccezione dei casi contemplati dalla L.R. 12/05, l'acquisizione di titolo abilitativo e sono sottoposti all'iter stabilito dal tipo di vincolo e dalle modalità edilizie dell'intervento.

Il cambio di destinazione d'uso non è assoggettabile a Piano di Recupero qualora le opere si configurino come interne o di manutenzione (ordinaria e straordinaria).

### 5.3 Sostituzione funzionale d'uso

La sostituzione funzionale d'uso va intesa nei casi in cui si realizza una modifica nell'uso di un immobile senza una sua trasformazione strutturale e fisica.

Nel caso in cui producano variazioni essenziali, così come indicate nella norma

precedente, è sottoposto al rilascio di titolo abilitativo oneroso relativamente al cambio di destinazione d'uso.

#### 5.4 Cambio d'uso e sostituzione funzionale d'uso in edifici vincolati

Il cambio di destinazione d'uso e la sostituzione funzionale d'uso proposte con riguardo ad edifici vincolati richiedono titolo abilitativo e sono sottoposti all'iter stabilito dal tipo di vincolo e dalle modalità edilizie dell'intervento.

#### 5.5 Attività edilizia libera

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli 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) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui all'art. 5.2, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;



- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della tipologia A e B1;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

#### 5.6 Edifici sottoposti ad attenzione progettuale

Si tratta di edifici che, pur non vincolati ai sensi del D. Lvo 42/04, presentano caratteristiche architettoniche di pregio.

Gli immobili individuati sulle tavole di progetto come meritevoli di particolare attenzione progettuale per il loro intrinseco valore storico ed architettonico, (nel rispetto delle modalità di intervento urbanistico previsto dalle presenti N.T.A. ed a prescindere dalla loro collocazione di zona) possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e dove permesso dalle norme di zona, la ristrutturazione nel rispetto degli elementi tipologici e formali.

L'attenzione progettuale si deve caratterizzare per particolare sensibilità al mantenimento dello spirito dell'organismo edilizio, non come mera conservazione, a prescindere, dei vari elementi costituenti l'edificio.

Agli edifici individuati nella presente norma si applica la deroga prevista al punto 7.8.

Per gli edifici sottoposti ad attenzione progettuale l'Amministrazione Comunale prescrive la conservazione sia dell'edificio che del contesto nel quale è inserito.

Il Piano delle Regole si attua tramite gli ordinari titoli abilitativi.

Non sono ammesse demolizioni, ad eccezione delle superfetazioni, né aumenti di volume.

Vengono prescritte le seguenti norme morfologiche che vanno applicate sia nel caso di nuovi interventi (intesi come ricostruzione di porzioni precedentemente crollate o demolite per esigenze di sicurezza, ripristino di aperture, ecc.) che nelle ristrutturazioni. Per gli interventi più leggeri il Responsabile del Servizio Tecnico valuterà quali e quanto di tali norme vanno suggerite al richiedente.

Tetti. Le coperture dovranno essere realizzate o confermate a falde piane con pendenza massima del 33% e manto di copertura in "coppi" a canale tradizionali, posati in doppio strato, utilizzando dove possibile il materiale originale o, comunque, di recupero.

Non sono ammesse quindi terrazze nello sviluppo di falda e modificazione delle pendenze, prominenti scossaline, abbaini nuovi, timpani. Abbaini esistenti e comignoli, anche nuovi, dovranno essere di foggia tradizionale o riportati ad essa.

Gronde. Dovranno essere mantenute quelle esistenti o rifatte nel rispetto dell'esistente; non sono inoltre ammesse tettoie di qualsiasi tipo sopra gli ingressi e le altre aperture.

Aperture e serramenti. Sono da confermare o realizzare aperture (portoni, porte, finestre) nella tradizione e proporzioni del luogo, compreso il filo di impostazione del serramento, rispetto allo spessore murario. Si prescrive l'uso del legno tinteggiato opaco coprente e nel caso di finestra e/o porte/finestre in forma a due ante con montante centrale e quattro specchiature. I serramenti esterni saranno dello stesso materiale e tinteggiatura, in forma di doppia anta piena (antoni) o con gelosie (persiane tradizionali).

Sono vietati i serramenti metallici (il responsabile del Servizio tecnico potrà, discrezionalmente, concedere deroga per quelli di colore noce scuro opaco), l'uso di legnami esotici, vetri altamente riflettenti e serramenti avvolgibili (tapparelle).

Non sono ammesse ante o simili al piano terra, ma solo inferriate arretrate rispetto il filo muro ed eventualmente scuri interni

Con lo stesso materiale e tinteggiatura ed in forma di doghe orizzontali dovranno essere realizzati i portoni e portoncini la cui larghezza (portoni e luce dei negozi) non potrà superare la distanza tra due finestre successive.

Tutte le aperture potranno essere finite solo con davanzali e soglie esterne in cotto o pietra, purchè non lucida e di disegno semplice. Gli altri contorni e spigoli vanno finiti con l'intonaco, non sono quindi ammesse le cornici di altro materiale.

Elementi stilistici. Vanno tassativamente mantenuti e/o recuperati gli elementi distintivi che caratterizzano l'edificio (icone, modanature di sottogronda, cornici alle aperture, meridiane in facciata, affreschi, decorazioni, elementi decorativi in cemento, ecc.)

Intonaci e facciate. Per i rivestimenti esterni è fatto obbligo usare solo l'intonaco civile liscio, senza rilievi, graffiature, strollature eccessive. Sono ammesse zoccolature non più alte di cm 80 dal marciapiede e solo ad intonaco strollato.

Sono quindi vietati piastrellature, pietre naturali e marmi. L'esistenza di rivestimenti di facciata non congrui con le caratteristiche e le tradizioni del luogo comporta la loro asportazione. Per le tinte vanno usate tonalità adeguate che riprendono quelle preesistenti, dove documentate. Non sono ammessi nuovi balconi od altri corpi aggettanti.

Recinzioni e pavimentazioni esterne. Sono vietate nuove recinzioni, in particolare nelle corti rurali storicamente costituite. Nella conferma di quelle esistenti vanno sostituiti i manufatti prefabbricati in cemento o simili senza alterarne la quota. In generale va

preferita la soluzione di minor impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere.

Poichè le pavimentazioni esterne costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi, non è ammessa l'eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche anche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura. Va quindi ripristinato lo stato dei luoghi e, nelle situazioni già degradate, il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

5.7

#### Barriere architettoniche

Sulla base delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali, in particolare la L.R. n. 6/1989 con allegate prescrizioni tecniche, su tutto il territorio comunale dovrà essere garantita l'assenza di limiti all'esercizio motorio, sensoriale e/o psichico di tutti i cittadini. Pertanto la realizzazione e le modifiche delle strutture e delle costruzioni devono perseguire la compatibilità dell'ambiente costruito con la variabilità delle esigenze dei cittadini; a tal fine devono essere adottati criteri progettuali e di controllo rispondenti alle diverse esigenze degli utenti e adattabili ai possibili aumenti delle esigenze stesse.

In relazione a ciò, la progettazione e le modalità di esecuzione delle opere edilizie debbono essere preordinate specificatamente alla realizzazione della compatibilità dell'ambiente costruito e consentire l'installazione di manufatti, apparecchiature e dispositivi tecnologici idonei ad assicurare detta compatibilità rispetto alle diverse esigenze degli utenti.

Dette norme si applicano a tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone.

5.8

In particolare la disciplina normativa riguarda:

- a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità,
- b) gli edifici di uso residenziale abitativo;
- c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché attività commerciali e del settore terziario;
- d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché i parcheggi;
- e) i mezzi di trasporto pubblico di persone;
- f) le strutture e gli impianti fissi connessi all'esercizio dei trasporti pubblici di persone;
- g) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;

- h) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti.

5.9 Invarianza idraulica

Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, si applicano le disposizioni di cui al regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017.

5.10 Prevenzione delle esposizioni al gas radon negli ambienti indoor

Al fine di tutelare la salute negli ambienti confinati, in conformità con il decreto 13.678 del 21.12.2011 della direzione regionale sanità (linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon negli ambienti indoor), tutte le nuove costruzioni dovranno adottare metodologie costruttive idonee ad evitare la concentrazione del gas radon nei locali di abitazione e nei luoghi di lavoro.

Dell'adozione di tali metodologie dovrà essere data dimostrazione negli elaborati di progetto.

---

**ART. 6            DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONALI**

6.1            Le destinazioni d'uso sono elencate per singoli gruppi di funzioni, ai fini di una loro ammissibilità nelle zone e delle compatibilità reciproche.

6.2            Funzioni primarie (uso produttivo agricolo)

- a) attività agricola senza allevamenti;
- b) abitazione rurale, strettamente connessa a tali attività;
- c) attività di trasformazione dei prodotti agricoli;
- d) attività di trasformazione dei prodotti di allevamento;
- e) attività di allevamento del bestiame di tipo aziendale come specificato al punto 11.5;
- f) attività agricole specializzate: orticoltura ecc.;
- g) attività artigianali di servizio all'attività agricola fino ad una SLP complessiva di mq. 200 con l'abitazione nel limite massimo di 500 mc. di volume.

6.3            Funzioni secondarie (uso produttivo industria/artigianato)

- a) attività artigianali di servizio, con SLP fino ad un massimo di mq. 200;
- b) attività artigianali di produzione o di servizio con oltre mq. 200 di SLP, ed industria purché non inquinanti (ai sensi di legge) e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o, per altro verso, pericolosi; servizi di magazzino, purché non comportanti deposito e manipolazione di materiale come sopra;
- c) attività come sopra, richiedenti eccezione rispetto alle caratteristiche sopraindicate, fatte salve le prescrizioni di legge;
- d) servizi industriali e per l'agricoltura come agenzie doganali, autotrasporti, borse mercato e fiere di merci, centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici, consortili o privati, di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, rimesse per il nolo di macchinari agricoli ed industriali;
- e) spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- f) servizi per lavoratori (spacci alimentari, mense, impianti sportivi e simili) nonché parcheggi per mezzi pesanti o degli addetti.
- g) Servizi di erogazione carburanti, autolavaggio, riparazione e manutenzione autoveicoli
- h) Residenza del custode.

6.4            Funzioni terziarie (uso commerciale-direzionale)

- a) Commercio al dettaglio secondo la tipologia esercizi di vicinato ed attività paracommerciali erogatrici di servizi al pubblico in ambienti tipologicamente

assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio “tradizionale” con superficie di vendita non superiore a mq. 150 per punto di vendita o simile;

- b) commercio al dettaglio secondo la tipologia medie strutture di vendita ed attività paracommerciali con SLP compresa tra 151 e 1500 mq. per punto di vendita o simile; servizi di magazzino, purché non comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e, comunque pericolosi, con SLP sino a 400 mq;
- c) attività professionali o, comunque, terziarie e, pertanto, anche finanziarie e direzionali, senza limitazione di SLP;
- d) pubblici esercizi, bar, ristoranti, trattorie, alberghi ecc.;
- e) servizi per il tempo libero (come teatri, discoteche, cinematografi);
- f) commercio all'ingrosso;
- g) attività di somministrazione di alimenti e bevande a carattere stagionale.
- h) Centri di telefonia fissa
- i) attività sportive ricreative a gestione privata

## 6.5

### Funzioni Residenziali

- a) abitazione, accessori ed attrezzature di servizio alle abitazioni, servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle, autorimesse private e simili);
- b) nuovo artigianato di servizio con SLP non superiore a mq. 150;
- c) attività professionali e, comunque, terziarie con SLP non superiore a mq. 150;
- d) ritrovi ed uffici di associazioni politiche e sindacali con SLP non superiore a mq. 200, commercio al dettaglio secondo la tipologia esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

## 6.6

### Servizi pubblici

- a) servizi pubblici per l'assistenza alla infanzia e l'istruzione obbligatoria (come asili nido, scuole materne, elementari e medie);
- b) servizi pubblici di interesse comune ivi compresi uffici da destinare ad enti pubblici e parapubblici;
- c) servizi ed esercizi per il culto;
- d) servizio pubblico di parcheggio (o di uso pubblico, purché convenzionato almeno al 75%) per il parcheggio degli automezzi;
- e) servizi pubblici per l'istruzione superiore;
- f) servizi pubblici per la salute (come presidi, consultori, dispensari e simili);
- g) parco pubblico attrezzato con impianti sportivi all'aperto;
- h) servizi pubblici di spettacoli sportivi, scoperti o coperti e, relative infrastrutture;
- i) servizi pubblici per la pratica sportiva, coperti e scoperti;

- l) spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- m) infrastrutture tecnologiche di interesse comune; rimesse per mezzi pubblici.
- n) Antenne per telefonia e telecomunicazioni.
- o) Piazzole ecologiche
- p) Servizi , esercizi ed attrezzature per la raccolta e temporaneo stoccaggio rifiuti

6.7 Il Piano delle Regole stabilisce per l'intero territorio comunale le destinazioni d'uso PRINCIPALI, quelle COMPLEMENTARI e quelle ESCLUSE.

Si considerano PRINCIPALI le destinazioni d'uso che il Piano conferma (in quanto prevalenti nello stato di fatto o da incentivare) ovvero propone, sia per le aree da riqualificare, rispetto allo stato di fatto, che per quelle di espansione.

Si considerano COMPLEMENTARI le destinazioni d'uso che, considerate compatibili con la destinazione prevalente, oppure integrative e complementari della medesima, possono essere oggetto di puntuali valutazioni da parte dell'Amministrazione, al fine di evitare che, per particolari circostanze, possono determinarsi contrasti con le destinazioni d'uso SPECIFICA.

Si considerano ESCLUSE quelle destinazioni d'uso che, ove consentite in zone caratterizzate da diversa specializzazione, darebbero luogo a contrasti ed incompatibilità non sanabili né risolvibili.

Ogni zona omogenea riporta le destinazioni principali e complementari, tutte le altre si intendono escluse.

6.8 Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime essendo classificate come escluse, cioè né principali né complementari nella zona, devono essere ritenute ad esaurimento e, quindi, sono vietati ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria.

Parimenti sono vietati tutti gli interventi di carattere impiantistico che non siano configurabili come ordinaria manutenzione; è consentito l'intervento di straordinaria manutenzione limitato alla sola bonifica delle componenti contenenti fibra di amianto.

Non sono ammessi interventi di ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, ancorchè giustificati da ragioni di miglioramento igienico sanitario

6.9 E' sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, purchè la nuova destinazione non rientri tra quelle non ammesse per l'ambito di intervento.

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

PARTE TERZA

PRESCRIZIONI ESECUTIVE



---

**ART. 7 TESSUTO CONSOLIDATO STORICO (TIPOLOGIA A DI RECUPERO)**

- 7.1 Edifici civili ed ex agricoli in centro storico (tipologia A1)  
Ogni intervento relativo alla tipologia "A1" è subordinato all'esigenza di tutelare e valorizzare i caratteri storici, artistici e ambientali.
- 7.2 Sono pertanto consentiti con titoli abilitativi conformi alla vigente normativa gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.  
Sono inoltre ammessi tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa gli interventi di consolidamento, restauro e di risanamento conservativo comportanti anche modifiche delle singole unità immobiliari, che non diano però luogo ad aumento delle volumetrie, alterazione delle caratteristiche architettoniche, modifiche alla destinazione d'uso degli edifici o l'uso di nuovi materiali o colori difforni da quelli originali e caratterizzanti il nucleo. In deroga sono ammesse solo opere di adeguamento igienico e tecnologico purché non si superi il 10% del volume esistente e dimostrando l'impossibilità ad una diversa ed adeguata soluzione.
- 7.3 Sono subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, trasformazione urbanistica comportanti modifiche, aumento volume, alterazioni, variazioni d'uso.  
Non sono soggetti a Piano Attuativo i lavori di demolizione di superfetazioni o fabbricati abusivi o di demolizione (senza successiva ricostruzione) di fabbricati isolati.  
Sono, al contrario, soggette a piano attuativo le opere che comportano la demolizione senza successiva ricostruzione di edificio contiguo ad altri.  
Sono subordinati a titoli abilitativi conformi alla vigente normativa gli interventi di cambio di destinazione d'uso che non comportino esecuzione di opere.  
Qualsiasi altro intervento che comporti cambio di destinazione d'uso, a prescindere dall'esecuzione o non di opere, dovrà garantire la dotazione parcheggi (eventualmente monetizzabile) e sarà subordinato ai soli titoli abilitativi conformi alla vigente normativa
- 7.4 Al fine di perfezionare e finalizzare una maggiore tutela del patrimonio edilizio di valore ambientale, per gli interventi in centro storico è consentito:
- a) utilizzare la superficie utile in quantità pari a quella esistente senza tener conto delle superfetazioni. E' prescritto l'uso dei seguenti materiali:
    - per le coperture l'uso del coppo in laterizio;

- 
- per i rivestimenti esterni l'uso dell'intonaco civile; è vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in piastrelle di qualsiasi tipo;
  - gli infissi esterni l'uso di serramenti in legno e persiane; per gli infissi esterni dei negozi l'uso del lamierino in ferro verniciato od, in alternativa, quello dell'alluminio anodizzato, ma nella gamma del brunito scuro;
  - per le gronde il ripristino del materiale esistente; è consentita la riproduzione di gronde in muratura;
  - per le tinte, l'uso di tonalità adeguate o che riprendono quelle preesistenti se documentabili;
- b) nel caso di edifici rustici esistenti, presenti nel centro storico, che possono essere recuperati alla residenza o ad un uso accessorio alla residenza (portico, box, ricovero attrezzi ecc..), il criterio di intervento deve riprodurre i materiali originali laddove questi siano irrimediabilmente deteriorati, mentre per il tamponamento delle aperture e la formazione di nuove partiture di facciata è prescritto l'uso di materiali così come descritto al punto a).
- 7.5 L'intervento sui rustici, purché siano già idonei come dimensione alla funzione residenziale, non è considerato come cambiamento della destinazione d'uso, o aumento del volume esistente, se adibiti alla residenza.
- 7.6 I Piani Attuativi previsti al precedente punto 7.3, nel caso contemplino demolizioni, nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni ecc., dovranno adottare i seguenti indici:
- per le operazioni di ristrutturazione e nuova costruzione a seguito di demolizione, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle superfetazioni;
  - per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare la densità fondiaria media della zona.
- 7.7 L'altezza degli edifici non potrà in ogni caso superare quella degli edifici circostanti per i quali ne sia prevista la tutela e conservazione; il volume consentito sarà inoltre definito dalle altezze e dagli allineamenti degli edifici circostanti e dovrà essere specificato nelle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione attuativa.
- 7.8 In caso non siano rispettate le altezze dei locali ed i rapporti aeroilluminanti negli edifici esistenti, il Sindaco, in qualità di autorità sanitaria comunale, ottenuto il parere conforme

dal servizio ASL, può concedere deroga alle misure del regolamento, purché in presenza di garanzie igieniche o soluzioni tecniche equivalenti a quelle di norma.

7.9 Le destinazioni d'uso principali per la tipologia A1 sono: le funzioni residenziali, le attività terziarie previste ai punti a), b), c), d), e), f), g) ed i pubblici servizi ad eccezione dei punti c), h), i), l), n), o), p).

Sono destinazioni d'uso complementari le attività agricole esistenti senza allevamento, compatibilmente con le destinazioni d'uso principali e nel rispetto delle norme del regolamento d'igiene.

7.10 installazione di impianti in facciata

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

7.11 Interventi per il risparmio energetico

Gli interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici si considerano attività edilizia libera.

Nel caso di immobili ricadenti nella tipologia A1 assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione, l'installazione di impianti fotovoltaici, solari e assimilati è subordinata al preventivo parere della Commissione Comunale per l'Edilizia e l'Urbanistica, ove istituita, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, art. 4, comma 2. Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati all'autorizzazione paesaggistica e al preventivo parere della Commissione del Paesaggio, ai sensi del citato D.Lgs. 42/04.

Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere posati in pendenza di falda o strutturati in essa;
- nel caso di coperture piane, i pannelli devono essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dagli spazi pubblici.

7.12 Complessi organici di edifici in centro storico (tipologia A2)

Ogni intervento relativo alla tipologia "A2" è subordinato all'esigenza di tutelare e valorizzare i caratteri storici, artistici e ambientali.

7.13 Nella tipologia A2 non sono ammesse demolizioni, se non limitatamente alle superfetazioni.

Tutti gli edifici della tipologia A2 sono considerati di attenzione progettuale.

Sono ammessi tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa gli interventi di consolidamento, restauro e di risanamento conservativo non comportanti modifiche delle singole unità immobiliari e che non diano luogo a modifiche delle volumetrie, alterazione delle caratteristiche architettoniche, modifiche alla destinazione d'uso degli edifici o l'uso di nuovi materiali o colori difforni da quelli originali e caratterizzanti il nucleo.

Qualsiasi altro intervento dovrà essere autorizzato attraverso presentazione di Piano di Recupero

Gli interventi degli edifici della tipologia A2, ad esclusione delle sole opere di manutenzione, dovranno basarsi su un rigoroso studio storico e dei materiali utilizzati.

Nei ripristini e nelle ricostruzioni dovranno obbligatoriamente essere impiegati materiali di recupero conformi e coerenti con la storia dell'immobile.

7.14 Le destinazioni d'uso principali per la tipologia A2 sono: le funzioni residenziali, le attività terziarie previste ai punti a), c), d), e), g) ed i pubblici servizi ad eccezione dei punti c), h), i), l), n), o),p).

7.15

.  
Sono destinazioni d'uso complementari le funzioni primarie esistenti limitatamente alla lettera g), compatibilmente con le destinazioni d'uso principali e nel rispetto delle norme del regolamento d'igiene.

7.16

installazione di impianti in facciata

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

7.17

Interventi per il risparmio energetico

Gli interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici si considerano attività edilizia libera.

Nel caso di immobili ricadenti nella tipologia A2 assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione, l'installazione di impianti fotovoltaici, solari e assimilati è subordinata al preventivo parere della Commissione Comunale per l'Edilizia e l'Urbanistica, ove istituita, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, art. 4, comma 2. Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati all'autorizzazione paesaggistica e al preventivo parere della Commissione del Paesaggio, ai sensi del citato D.Lgs. 42/04.

Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere posati in pendenza di falda o strutturati in essa;

- nel caso di coperture piane, i pannelli devono essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dagli spazi pubblici.

---

**ART. 8** TIPOLOGIA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (TIPOLOGIA B)**8.1** Completamento vecchio insediamento residenziale (tipologia B/1)

La zona comprende le parti dell'abitato esistente di non recente impianto, in gran parte da risanare, diverse dalle tipologie "A".

**8.2** Le destinazioni d'uso principali per la tipologia B1 sono: le funzioni residenziali, le attività terziarie previste ai punti a), b), c), d), e), f), g) ed i pubblici servizi ad eccezione dei punti c), h), i), l), n), o), p).

Sono destinazioni d'uso complementari le attività agricole esistenti senza allevamento e le abitazioni rurali connesse alle attività, compatibilmente con le destinazioni d'uso principali e nel rispetto delle norme del regolamento d'igiene.

**8.3** Per la tipologia B/1 il Piano delle Regole si attua mediante titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.

Nelle operazioni di riattamento delle strutture esistenti dovrà essere evitata l'alterazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici.

**8.4** L'edificabilità è regolata dai seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria: volume esistente senza superfetazioni o, qualora l'esistente fosse inferiore, 2,5 mc/mq;
- superficie coperta: 40% superficie fondiaria;
- distanza confini: preesistente; in caso di nuova costruzione la maggiore fra 5 m. dal confine e 10 m da eventuali edifici prospicienti;
- distanza dalle strade: 5 m in caso gli edifici adiacenti siano isolati; allineamento con gli edifici adiacenti nel caso questi siano a cortina (fatto salvo l'obbligo di garantire distanza di 10 m dagli edifici prospicienti)
- altezza max. 8 m.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno comunque essere rispettate nei progetti le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici demoliti e quelle dell'ambiente circostante.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti sul fronte strada; eventuali sovralzi dovranno rispettare i limiti prescritti dal DM 1444/68.

Gli edifici non potranno comunque superare i tre piani fuori terra; non potranno, comunque, essere superate le altezze degli edifici della tipologia "A" limitrofi.

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono quelle della tipologia "A1".

- 8.5 Prescrizioni particolari
- a) l'installazione delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- b) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- 8.6 Completamento recente insediamento residenziale (tipologia B/2).  
La tipologia comprende le parti dell'abitato di più recente edificazione, completamente o in gran parte edificate.
- 7.18 Le destinazioni d'uso principali per la tipologia B2 sono: le funzioni residenziali, le attività terziarie previste ai punti a), b), c), d), e), f), g) ed i pubblici servizi ad eccezione dei punti h), i), l), n), o),p).  
Sono destinazioni d'uso complementari le primarie limitatamente alla lettera g).
- 8.7 Il Piano delle Regole si attua tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.  
Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 5.1 con esclusione della ristrutturazione urbanistica.
- 8.8 Le destinazioni d'uso principali e complementari sono quelle della tipologia "A1".  
L'edificazione è regolata dai seguenti indici:
- indice di fabbricabilità fondiaria 2,5 mc/mq;
  - superficie coperta 50%superficie fondiaria
  - distanza confini: preesistente; in caso di nuova costruzione la maggiore fra 5 m. dal confine e 10 m da eventuali edifici prospicienti;
  - distanza dalle strade: 5 m
  - altezza massima: 8 m.
- 8.9 La tipologia comprende anche le parti del territorio in via di urbanizzazione e di edificazione (evidenziati con apposito perimetro negli elaborati grafici), riguarda cioè Piani Attuativi residenziali convenzionati pressochè completati. In tali zone il Piano delle Regole si attua tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa nel rispetto delle

norme di Piano Attuativo ed in osservanza a quanto descritto nella convenzione allegata al Piano Attuativo stesso.

Fino all'avvenuto completamento del Piano di Lottizzazione, il Piano delle Regole recepisce quanto indicato dai Piani Attuativi in corso di esecuzione.

Varianti eventuali ai Piani Attuativi, in corso di esecuzione, devono rispettare le norme vigenti e le stesse procedure di approvazione. Decaduti i termini previsti dalla convenzione, lo strumento attuativo deve essere ricondotto agli indici stabiliti per la tipologia B2.

Il comparto evidenziato dalla lettera A, in via transitoria e per un anno dall'entrata in vigore del PGT, è da considerarsi interamente nella tipologia B2.

- 8.10 Nelle tipologie B1 e B2 è consentito solo il mantenimento degli allevamenti bovini esistenti; non sono ammesse nuove stalle, ampliamenti e/o ristrutturazioni di allevamenti esistente, mentre possono eseguirsi solo interventi di miglioramento delle strutture agricole dal punto di vista funzionale ed igienico-sanitario. La conferma dell'attività in atto avviene quando il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, questa non reca danno o molestia al vicinato. Ogni attività esistente ed ogni intervento previsto dovrà rispettare le norme del Testo Unico leggi sanitarie e del Regolamento d'Igiene Comunale in vigore.
- 8.11 Superficie permeabile minima (Spm)  
Nella sistemazione esterne degli edifici delle tipologie B2 devono essere garantite superfici non pavimentate e trattate a verde nella misura minima del 10%. Tali aree non dovranno essere occupate da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.
- 8.12 Edifici non agricoli esterni al centro abitato (tipologia B3).  
La tipologia comprende gli edifici, sia ex rurali che residenziali di più recente costruzione, esterni al perimetro del centro abitato, non adibiti ad attività agricola
- 8.13 Il Piano delle Regole si attua tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa. Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 5.1 con esclusione della ristrutturazione urbanistica.
- 8.14 Le destinazioni d'uso principali per la tipologia B3 sono: le funzioni residenziali, le attività terziarie previste ai punti a), c), f).



Sono destinazioni d'uso complementari le primarie limitatamente alla lettera g), le secondarie previste ai punti a), b), e).

L'edificazione è regolata dai seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,75 mc/mq;
- superficie coperta 20%superficie fondiaria
- distanza confini: preesistente; in caso di nuova costruzione la maggiore fra 5 m. dal confine e 10 m da eventuali edifici prospicienti;
- distanza dalle strade: pari alla fascia di rispetto, ove istituita, 5 m rispetto a quelle sulle quali non è istituita alcuna fascia di rispetto;
- altezza massima: 7 m.

8.15 Superficie permeabile minima (Spm)

Nella sistemazione esterne degli edifici della tipologia B3 dovranno essere garantite superfici non pavimentate e trattate a verde nella misura minima del 50%.

Tali aree non dovranno essere occupate da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.

8.16 Zona di riqualificazione urbana (tipologia B/4).

La tipologia comprende zone interne all'abitato, già destinate alla residenza ma dequalificate, per le quali l'Amministrazione comunale intende promuovere una generale riqualificazione.

8.17 Il Piano delle Regole si attua tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.

Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 5.1.

Prima di iniziare qualsiasi intervento, deve essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale per definire e realizzare opere di urbanizzazione

8.18 Le destinazioni d'uso principali per la tipologia B4 sono: le funzioni residenziali, le attività terziarie previste ai punti a), b), c), d), e), f), g) ed i pubblici servizi ad eccezione dei punti c), h), i), l), n), o),p)..

Per quanto attiene il commercio al dettaglio sono ammesse le tipologie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria 2,5 mc/mq;
- superficie coperta 40%superficie fondiaria

- distanza confini: preesistente; in caso di nuova costruzione la maggiore fra 5 m. dal confine e 10 m da eventuali edifici prospicienti;
- altezza massima: 8 m.

8.19 Superficie permeabile minima (Spm)

Nella sistemazione esterne degli edifici delle tipologie B4 devono essere garantite superfici non pavimentate e trattate a verde nella misura minima del 10%.

Tali aree non dovranno essere occupate da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.

8.20 Smaltimento acque meteoriche

La convenzione dovrà prevedere, in conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, l'adozione di interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro il limite di 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.

8.21 Ambito di completamento insediamento rurale (tipologia B/5).

La zona comprende le parti dell'abitato esistente dove, per le caratteristiche del territorio, sono presenti generalmente edifici rurali (cascine) tipologicamente interessanti, con o senza attività agricola in atto.

Tramite ordinario titolo abilitativo sono consentiti solo gli interventi edilizi così come indicato nel tessuto consolidato. E' accettato l'ampliamento previsto dal DPR 380/01 e LR 12/05 se questo avviene utilizzando locali esistenti già adibiti ad abitazione od assimilabile, rustici idonei compresi.

Gli edifici inseriti in tale zona sono assimilabili a quelli sottoposti ad attenzione progettuale; pertanto, gli interventi consentiti debbono rispettare i criteri previsti dalla norma 5.14

Ogni altro intervento richiede un Piano di Recupero esteso a tutta la zona omogenea e che dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria: volume esistente senza superfetazioni o, nel caso di demolizione completa, 3 mc/mq come indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie coperta: 35% superficie fondiaria;
- distanze confini, strade, ecc...: esistenti od a confine;
- altezza max. 8 m, corrispondenti a due piani fuori terra od esistente, con eventuale recupero del Sottotetto.

Nelle zone B/5 sono consentiti solo gli allevamenti bovini esistenti; non sono ammesse nuove stalle, ampliamenti e/o ristrutturazioni di allevamenti esistenti, mentre possono

eseguirsi solo interventi di miglioramento delle strutture agricole dal punto di vista funzionale ed igienico-sanitario.

La conferma della attività in atto avviene quando il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, questa non reca danno o molestia al vicinato.

Ogni attività esistente ed ogni intervento previsto dovrà rispettare le norme del Testo Unico leggi sanitarie e del Regolamento d'Igiene Comunale in vigore.

Le destinazioni d'uso sia specifiche che consentite sono quelle delle tipologie A e B

Tra le destinazioni consentite vanno aggiunte le funzioni primarie con le clausole di cui sopra.

---

**ART. 9**            **AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (TIPOLOGIA C)**

- 9.1            La Tipologia “C” è relativa alle parti di territorio comunale destinate a trasformazione residenziale.  
La tipologia C1 è relativa alle aree attualmente inedificate.  
La tipologia C2 è relativa alla riqualificazione di aree produttive dismesse
- 9.2            Nelle zone di nuova espansione residenziale “C” il Piano delle Regole si attua solo previo Piano attuativo. Approvato questo, tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.
- 9.3            Nei Piani attuativi delle zone di trasformazione residenziale vanno ricavati nell’area stessa almeno 5 mq per ogni abitante teorico insediabile (fatto uguale a 150mc) da destinare a parcheggio pubblico. I rimanenti standards, salvo diversa disposizione dell’Amministrazione Comunale saranno monetizzati.
- 9.4            Prescrizioni generali per la progettazione :  
Deve prevedersi la localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l’ambito del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.
- 9.5            Prescrizioni particolari :  
a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento (in ragione ed in modo da definire mediante convenzionamento);  
b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:  
- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;  
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;  
- la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell’edificato storico;  
- la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l’ambito agricolo esterno al piano;  
- la ricerca di unitarietà materica all’interno dell’ambito in espansione;  
c) l’Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d’ufficio un progetto dell’intero ambito in azzonamento, definendone le linee

urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U.), nei casi di inerzia della proprietà.

d) gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

e) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita all'Amministrazione; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante convenzionamento.

f) lo strumento attuativo dovrà prevedere, in conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, l'adozione di interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro i seguenti limiti:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree di ampliamento non ancora dotate di reti fognarie
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie

9.6 Preventivamente o contestualmente all'attuazione di uno qualsiasi dei comparti 1, 2, 3, 4, C2, l'intersezione fra la s.p. 87 e la s.c. "Via XXV Aprile" dovrà essere opportunamente riqualificata al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della stessa;

- le caratteristiche tecnico-geometriche dell'intervento di cui al punto precedente dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

9.7 Fino all'avvenuto completamento del Piano di Lottizzazione, il Piano delle Regole recepisce quanto indicato dai Piani Attuativi.

Varianti eventuali ai Piani Attuativi, in corso di esecuzione, devono rispettare le norme vigenti e le stesse procedure di approvazione.

Decaduti i termini previsti dalla convenzione, lo strumento attuativo deve essere ricondotto agli indici stabiliti per la tipologia B2.

## Trasformazione comparto 1 AT1

Individuazione catastale	Foglio 11 – mappali 12, 150, 158
superficie	Circa 5.527 mq
Definizione degli interventi	In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia "B2"
Prescrizioni minime	Cessione sedime tronco stradale (comprensivo della dimensione dei marciapiedi) con sviluppo nord sud attestato sul margine ovest del lotto
indici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale (It): 10.000 mc./ha.;</li> <li>- indice di fabbricabilità fondiario (If): 2 mc./mq. Per ogni lotto;</li> <li>- superficie coperta massima (SC): il 40% della sup. fondiaria (Sf);</li> <li>- viabilità interna: veicolare minimo 7,00 metri oltre ai marciapiedi almeno 1,5 m su entrambi i lati secondo la normativa vigente;</li> <li>- altezza max: due piani fuori terra;</li> <li>- distanze:     confini (Dc) = 5 metri                   strade (Ds) = almeno 5 m nel rispetto di D.L. 285/95                   edifici (De) = 10 metri;</li> </ul> <p>è ammessa costruzione in aderenza.</p>
note	L'edificazione nel comparto è subordinata, per il principio di reciprocità, alla verifica delle distanze dagli allevamenti esistenti

## Trasformazione comparto 2 AT2

Individuazione catastale	Foglio 11 – mappali ex 265, 266, 267, 268, 269, ex 270
superficie	Circa 2.745 mq
Definizione degli interventi	In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia "B2"
rescrizioni minime	Cessione sedime tronco stradale (comprensivo della dimensione dei marciapiedi) con sviluppo nord sud attestato sul margine ovest del lotto
indici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale (It): 10.000 mc./ha.;</li> <li>- indice di fabbricabilità fondiario (If): 2 mc./mq. Per ogni lotto;</li> <li>- superficie coperta massima (SC): il 40% della sup. fondiaria (Sf);</li> <li>- viabilità interna: veicolare minimo 7,00 metri oltre ai marciapiedi almeno 1,5 m su entrambi i lati secondo la normativa vigente;</li> <li>- altezza max: due piani fuori terra;</li> <li>- distanze:     confini (Dc) = 5 metri                   strade (Ds) = almeno 5 m nel rispetto di D.L. 285/95                   edifici (De) = 10 metri;</li> </ul> <p>è ammessa costruzione in aderenza.</p>
note	L'edificazione nel comparto è subordinata, per il principio di reciprocità, alla verifica delle distanze dagli allevamenti esistenti

## Trasformazione comparto 3 AT3

Individuazione catastale	Foglio 11 – mappali 148, 149
superficie	Circa 4.377mq
Definizione degli interventi	In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia "B2"
Prescrizioni minime	Devono prevedersi schermature antirumore e antiodore lato sud
indici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale (It): 10.000 mc./ha.;</li> <li>- indice di fabbricabilità fondiario (If): 2 mc./mq. Per ogni lotto;</li> <li>- superficie coperta massima (SC): il 40% della sup. fondiaria (Sf);</li> <li>- viabilità interna: veicolare minimo 7,00 metri oltre ai marciapiedi almeno 1,5 m su entrambi i lati secondo la normativa vigente;</li> <li>- altezza max: due piani fuori terra;</li> <li>-- distanze:     confini (Dc) = 5 metri                   strade (Ds) = almeno 5 m nel rispetto di D.L. 285/95                   edifici (De) = 10 metri;</li> </ul> <p>è ammessa costruzione in aderenza.</p>
note	L'edificazione nel comparto è subordinata, per il principio di reciprocità, alla verifica delle distanze dagli allevamenti esistenti



## Riqualificazione comparto produttivo dismesso – AR1

Individuazione catastale	Foglio 7 – mappali 68, 89, 298, 321, 322, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, parte ex 66, 78
superficie	circa 16.000 mq
Definizione degli interventi	In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia "B2"
Prescrizioni minime	<p>Abbattimento capannoni esistenti</p> <p>Realizzazione tronco stradale, e relativi sottoservizi, con sviluppo nord sud a partire dall'intersezione di via Palvarino fino al margine sud ovest del lotto</p> <p>Realizzazione tronco stradale, e relativi sottoservizi, con sviluppo est ovest per il collegamento della nuova strada con vicolo Bruschi</p>
indici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale (It): 10.000 mc./ha.;</li> <li>- indice di fabbricabilità fondiario (If): 2 mc./mq. Per ogni lotto;</li> <li>- superficie coperta massima (SC): il 40% della sup. fondiaria (Sf);</li> <li>- viabilità interna: veicolare minimo 7,00 metri oltre ai marciapiedi almeno 1,5 m su entrambi i lati secondo la normativa vigente;</li> <li>- altezza max: due piani fuori terra;</li> <li>- distanze: <ul style="list-style-type: none"> <li>confini (Dc) = 5 metri</li> <li>strade (Ds) = D.L. 285/95</li> <li>edifici (De) = 10 metri se finestrati, 5 metri negli altri casi;</li> </ul> </li> </ul> <p>è ammessa costruzione in aderenza.</p>

**ART. 10            ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIA (TIPOLOGIA D)**

10.1                La tipologia "D" comprende le aree a funzione produttiva secondaria e terziaria, con esclusione del settore primario.

Si individuano tre sottotipologie:    D1 (funzione produttiva)  
    D2 (funzione commerciale e terziaria)  
    D3 (funzione impianti di distribuzione carburanti)

10.2                Tipologia produttiva D1.

Nella tipologia D1 si individuano tre sottotipologie:

D1a     artigianale di vecchio impianto

D1b     industriale

D1c     produttiva di completamento

10.3                Tipologia produttiva artigianale di vecchio impianto D1a.

Nella tipologia D1a il Piano delle Regole si attua mediante titoli abilitativi conformi alla vigente normativa. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- le funzioni secondarie di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), e servizi pubblici;

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- le funzioni terziarie di cui alle lettere b), d), f), h) i) dell'art. 6.4 NTA
- le funzioni secondarie di cui alla lettera h) dell'art. 6.3 NTA

10.4                Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 5.1.

La ristrutturazione urbanistica è subordinata a piano attuativo da definire d'intesa con la provincia di Cremona ai fini della corretta localizzazione e progettazione dei punti di innesto e raccordo con la s.p. 87 e l'ex s.s. 343.

Gli indici da utilizzare nella tipologia D1a sono:

- distanza confini e strade 5 m; edifici non finestrati anche in aderenza;
- altezza (H) = metri 8, altezze maggiori consentite salvo documentate esigenze;
- rapporto di copertura 70% sup. fondiaria.

10.5                Prescrizioni particolari :

a) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il 1 mq ogni 10 mc di costruzione; deve, inoltre, essere riservato almeno il 10% della superficie fondiaria per superfici non pavimentate e/o trattate a verde; tali aree non

dovranno essere occupate da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.

b) i progetti di nuove costruzioni e ampliamenti superiori al 50% ove interessino aree non pavimentate dovranno prevedere, in conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, l'adozione di interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro i seguenti limiti:

- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie

#### 10.6 Aree interessate da Piano Attuativo in corso.

La tipologia comprende anche le parti del territorio in via di urbanizzazione e di edificazione, riguarda cioè Piani Attuativi per zone artigianali pressochè completati. In tali zone il Piano delle Regole si attua tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa nel rispetto delle norme di Piano Attuativo ed in osservanza a quanto descritto nella convenzione allegata al Piano Attuativo stesso.

Fino all'avvenuto completamento, il Piano delle Regole recepisce quanto indicato dai Piani Attuativi in corso di esecuzione.

Varianti eventuali ai Piani Attuativi, in corso di esecuzione, devono rispettare le norme vigenti e le stesse procedure di approvazione. Decaduti i termini previsti dalla convenzione, lo strumento attuativo deve essere ricondotto agli indici stabiliti per la tipologia D1a.

#### 10.7 Tipologia produttiva di tipo industriale D1b.

Nella tipologia D1b il Piano delle Regole si attua mediante titoli abilitativi conformi alla vigente normativa. Sono ammesse come destinazioni d'uso principali tutte le funzioni secondarie dell'art. 6.3 delle NTA e servizi pubblici;

Sono ammesse come destinazioni d'uso complementari le funzioni terziarie di cui alle lettere b), c), f), h) dell'art. 6.4 NTA e le residenziali (destinazione d'uso consentita limitatamente all'abitazione del custode, per ogni singola attività produttiva, per una s.l.p. max. di 110 mq).

Nelle aree per Standard Urbanistici.e di Interesse Generale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Verde attrezzato;
- Parcheggi;
- Servizi Pubblici;
- Impianti Tecnologici di pubblica utilità (destinazione d'uso consentita previa valutazione

positiva inerentemente all'impatto ambientale)

- Attività private con contenuti di pubblica utilità (destinazione d'uso consentita solo se queste sono funzionali alle destinazioni produttive);

Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 5.1 con esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Nelle zone di rispetto non è ammessa alcun tipo di edificazione salvo infrastrutture di urbanizzazione od opere viabilistiche.

10.8 Gli indici da utilizzare nella tipologia D1b sono:

Nei lotti a destinazione produttiva l'edificabilità massima in metri quadrati di superficie lorda complessiva di calpestio edificabile è stabilita in 1 mq/mq per unità di superficie fondiaria; le eventuali previsioni di destinazioni consentibili (terziario), non potranno eccedere una superficie di utilizzo pari a 0,08 mq/mq, mentre la destinazione residenziale, così come prevista al precedente punto 10.6, deve limitarsi nel rispetto di 110 mq di s.l.p..

Il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria, con esclusione di locali e volumi interrati o inferiori al piano stradale, deve restare sempre nel rispetto del 70%.

L'altezza massima consentita è pari a metri 8, altezze maggiori consentite salvo documentate esigenze.

10.9 Prescrizioni particolari :

a) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservato almeno il 10% della superficie fondiaria per superfici non pavimentate e/o trattate a verde; tali aree non dovranno essere occupate da costruzioni interrate di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.

b) lo strumento attuativo dovrà prevedere, in conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, l'adozione di interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro i seguenti limiti:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree di ampliamento non ancora dotate di reti fognarie

- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie

10.10 Nelle aree non soggette ad edificazione:

Nelle aree destinate a standard urbanistici non è ammessa alcuna forma di edificabilità se non unicamente strutture facilmente amovibili e di solo servizio all'area.

Anche le aree destinate ad infrastrutture d'urbanizzazione sono prive di edificabilità, fatto salvo le eventuali strutture edilizie necessario per impianti tecnologici proprie dell'urbanizzazione (edifici ospitanti impianti tecnologici, ecc.).

Infine per le aree di interesse generale, così come intese al precedente punto 10.7, l'edificabilità è stabilita in 1,0 mq/mq, per unità di superficie fondiaria, ovvero in 3,0 mc/mq sempre per unità di superficie fondiaria. Il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria, con esclusione di locali e volumi interrati o inferiori al piano stradale, deve attestarsi nel rispetto del 30%.

L'altezza massima consentita viene fissata in 11 metri dal piano stradale più prossimo. E' possibile, per particolari e giustificate esigenze connesse alla funzionalità delle attrezzature, nonché per particolari aspetti di interesse pubblico, derogare alla presente norma sino ad un'altezza massima di 15 metri.

#### 10.11 Distanze e distacchi da tenere nelle edificazioni

Gli edifici di nuova costruzione, indipendentemente dalla loro destinazione, potranno sorgere a confine:

- in aderenza ad un edificio esistente della proprietà confinante;
- quando, previo accordo fra due proprietà contigue, vengono contemporaneamente presentati due permessi di costruire che prevedano la realizzazione di fabbricati in aderenza.

Al di fuori dei predetti casi le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima tra nuovi edifici, uniformata a ml 10, con il rispetto comunque di 5 ml dai confine e 7,50 ml dalle strade esistenti e di progetto, fatto salvi ulteriori rispetti indotti dalla vigente legislazione.

**10.12**      Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi inerenti i lotti produttivi (completamento, ampliamento e nuove costruzioni), sono autorizzati con titoli abilitativi conformi alla vigente normativa

Eventuali interventi edilizi sulle zone per attrezzature collettive, di pubblica utilità, sono autorizzati con deliberazione comunale, se di iniziativa pubblica, con titoli abilitativi conformi alla vigente normativa subordinata alla stipula di una convenzione, se di iniziativa privata, previo riconoscimento dell'esistenza della pubblica utilità sancita dal Consiglio Comunale, sentito obbligatoriamente il parere degli Enti Pubblici.

**10.13**      Parcheggi

I progetti di nuove costruzioni ovvero di trasformazione di edifici esistenti, dovranno prevedere appositi parcheggi liberamente accessibili (in aggiunta a quelli previsti dall'alt. 41 sexies della L. n. 1150, e varianti successive, in ragione di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione) come di seguito specificato:

- residenze= mq 1 ogni 10,0 mq di s.l.p. realizzata
- uffici= mq 1 ogni 3,00 mq di s.l.p. realizzata
- magazzini e depositi= mq 1 ogni 3,00 mq di s.l.p. realizzata
- spazi commerciali, e/o di esposizioni= mq 1 ogni 1,25 mq di s.l.p. realizzata
- laboratori, industrie= mq 1 ogni 10,0 mq di s.l.p. realizzata

Le superfici a parcheggio di cui al precedente punto possono essere ricavate anche a livelli diversi del terreno e su più piani, all'interno dell'insediamento proposto o all'esterno di esso, purché entro il raggio pedonale di ml. 200, a condizione che si provveda ad asservire l'area relativa alla stregua dell'area di pertinenza.

**10.14**      Tipologia produttiva di completamento D1c

Nella tipologia D1c il Piano delle Regole si attua mediante titolo abilitativo conforme alla vigente normativa convenzionato.

La convenzione, dipendentemente dal tipo di intervento proposto, riguarderà:

- la realizzazione, la riqualificazione o l'adeguamento della viabilità di accesso;
- la realizzazione, la riqualificazione o l'adeguamento del sistema di smaltimento acque;
- la realizzazione, la riqualificazione o l'adeguamento dei parcheggi;

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia D1a.

**10.15**      Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 5.1 con esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Gli indici da utilizzare nel caso sopracitato sono:

- distanza confini e strade 5 m; edifici non finestrati anche in aderenza;
- altezza (H) = metri 8; altezze maggiori consentite salvo documentate esigenze;
- rapporto di copertura 70% sup. fondiaria.

Il 20% della sup. territoriale deve essere destinato a parcheggio pubblico e verde pubblico. Lo standard a verde può essere monetizzato e reperito altrove, contestualmente alla firma della convenzione. Ferma restando come obbligatoria l'utilizzazione territoriale in sede di pianificazione attuativa, quella fondiaria, cioè relativa all'intervento edilizio sul lotto, dovrà attenersi a non meno della metà o non più del doppio di quanto permesso dall'indice di utilizzazione fondiaria.

10.16

Prescrizioni particolari :

a) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il 1 mq ogni 10 mc di costruzione; deve, inoltre, essere riservato almeno il 10% della superficie fondiaria per superfici non pavimentate e/o trattate a verde; tali aree non dovranno essere occupate da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.

b) i progetti di nuove costruzioni e ampliamenti superiori al 50% ove interessino aree non pavimentate dovranno prevedere, in conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, l'adozione di interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro il limite di 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie

10.17

Tipologia commerciale, direzionale ed espositive (D/2)

Il Piano delle Regole si attua tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- le funzioni terziarie di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g);

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- le funzioni primarie di cui alle lettere c), d) e g)
- le funzioni secondarie di cui alle lettere a), b), c), e), f), h)
- I servizi pubblici di cui alle lettere d) e m)

10.18

Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 5.1 con esclusione della ristrutturazione urbanistica.

La tipologia D/2 dovrà rispettare i seguenti indici:

- distanza confini e strade 5 metri; edifici 10 metri;

- superficie coperta 70%-sup fondiaria;
- altezza metri 8, altezze maggiori consentite salvo documentate esigenze.

10.19

Prescrizioni particolari :

a) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il 1 mq ogni 10 mc di costruzione; deve, inoltre, essere riservato almeno il 10% della superficie fondiaria per superfici non pavimentate e/o trattate a verde; tali aree non dovranno essere occupate da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.

b) i progetti di nuove costruzioni e ampliamenti superiori al 50% ove interessino aree non pavimentate dovranno prevedere, in conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, l'adozione di interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro il limite di 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie

10.20

Tipologia impianti di distribuzione (D/3)

Il Piano delle Regole si attua tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa. Le destinazioni d'uso principali sono quelle secondarie di cui al punto g). Sono destinazioni d'uso complementari la terziaria solo punti a) e d) con superficie di somministrazione inferiore a 50 mq.

10.21

Le stazioni di servizio carburanti sono possibili a ridosso della strada, anche in fascia di rispetto con il nulla osta relativo; la costruzione di officina o punto vendita, al contrario, dovranno essere realizzati esternamente alla fascia di rispetto, salvo deroga dell'Ente proprietario della strada..

I manufatti accessori della stazione di servizio (pali di illuminazione, insegne pubblicitarie, ecc.) sono possibili a ridosso della strada, anche in fascia di rispetto previo nulla osta dell'Ente proprietario

Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 5.1 con esclusione della ristrutturazione urbanistica.

La tipologia D/3 dovrà rispettare i seguenti indici:

- utilizzazione fondiaria 25% sup fondiaria;
- distanza confini 5 metri; edifici 10 metri;
- distanza strade nel rispetto del DPR 285/92 e D.l.vo 495/92
- altezza metri 6,; altezze maggiori consentite salvo documentate esigenze.



10.22 Parcheggi

I progetti di nuove costruzioni owerò di trasformazione di edifici esistenti, dovranno prevedere appositi parcheggi in aggiunta a quelli previsti dall'alt. 41 sexies della L. n. 1150, e varianti successive, in ragione di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione) come di seguito specificato:

- magazzini e depositi= mq 1 ogni 3,00 mq di s.l.p. realizzata
- spazi commerciali, e/o di esposizioni= mq 1 ogni 1,25 mq di s.l.p. realizzata

---

**ART. 11            AMBITI AGRICOLI (TIPOLOGIA "E")**

11.1                Gli ambiti agricoli sono destinati all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse ad essa. Il Piano delle Regole si attua tramite titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.

11.2                Ambito agricolo strategico (E1)

Sono ammessi solo interventi legati alla conduzione del fondo agricolo, secondo le destinazioni d'uso indicate dalle presenti norme. La richiesta di titolo abilitativo è subordinata ai requisiti di cui all'art. 59 e 60 L.R. n- 12/05.

11.3                Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: manutenzione, recupero, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con particolari cautele e ampliamento conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le aree agricole.

Per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: manutenzione, recupero, ristrutturazione; sono altresì ammessi interventi di ampliamento una tantum, a condizione che non sia possibile intervenire unicamente tramite recupero dell'intero fabbricato oggetto di intervento, nel rispetto dei seguenti parametri:

- per le unità abitative, incremento fino al raggiungimento della superficie di 110 m<sup>2</sup> utili netti, per le unità abitative che non raggiungono tale superficie; incremento del 15% della superficie lorda di pavimento, per unità superiori 110 m<sup>2</sup> utili netti, con un massimo di incremento comunque non superabile di 40 m<sup>2</sup> ;
- per edifici destinati ad attività produttive, artigianali o commerciali, incrementi fino al 100% della superficie di calpestio, con un massimo di 500 m<sup>2</sup> ; è possibile mutare parte della destinazione produttiva per la realizzazione di una unità abitativa a servizio dell'imprenditore dell'attività insediata, fino a un massimo di 120 mq utili.

Negli interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici in contrasto col paesaggio storico rurale (es. capannoni prefabbricati), della stessa proprietà e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento. Le misure di mitigazione applicabili sono (in alternativa fra loro):

- tinteggiatura con colori della gamma delle terre,
- copertura vegetale radente delle pareti esterne (con specie rampicanti),

- impianto nei pressi dell'edificio di una o più delle seguenti strutture vegetali: esemplari arborei isolati (facendo attenzione alle distanze necessarie), filari di vite su pali, alberi da frutta in filare, filari di vite maritata con alberi (piantate), siepi arboreo-arbustive di specie autoctone. Viene valutata positivamente la sostituzione di specie esotiche o alloctone (es. abeti, pini, tuje, ailanti) con piante di specie autoctone.

Tale intervento di mitigazione deve essere oggetto di progettazione esecutiva di dettaglio e, alla richiesta di agibilità, deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

Gli incrementi sopra citati possono essere realizzati anche in tempi successivi, purché non venga superato il limite massimo indicato per ciascun intervento.

Gli interventi di trasformazione devono comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni alle case a corte e i rapporti tra l'edificato e gli spazi agricoli circostanti. Negli interventi edilizi vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:

- coperture in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
- intonaco civile tinteggiato a calce con colori della gamma delle terre;
- inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
- infissi e scuri esterni in legno, di disegno tradizionale, da verniciare.

Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

E' fatto carico ai richiedenti delle eventuali trasformazioni di produrre documentazione probante ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e dei relativi adeguamenti cartografici.

#### 11.4

##### Interventi di nuova edificazione

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo nei casi in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I nuovi fabbricati destinati all'allevamento di animali devono essere ubicati rispettando le distanze minime previste dal regolamento di Igiene, nel rispetto degli indici edilizi previsti per le zone destinate all'agricoltura.

Le nuove porcilaie di ampliamento di allevamenti esistenti devono essere realizzate in adiacenza agli edifici preesistenti. I tetti devono essere realizzati preferibilmente con materiali tradizionali.

Relativamente alle nuove costruzioni nelle aree agricole, al fine di mitigare l'impatto negativo che queste possono avere sul paesaggio rurale, dovranno essere rispettati in linea generale i seguenti principi:

- i nuovi edifici dovranno essere in armonia con gli edifici preesistenti relativamente agli aspetti compositivi e formali, ai volumi e alle pendenze dei tetti;
- scelta di materiali costruttivi che più si adattano alla situazione esistente ed all'ambiente circostante. Ciò può essere ottenuto utilizzando materiali tradizionali (pietra, mattoni pieni, legno) oppure facendo ricorso a materiali moderni (calcestruzzo, blocchi tipo Leca) ma minimizzandone l'impatto visivo con l'impiego di colorazioni appropriate;
- conservare, per quanto possibile, le piante esistenti e mettere a dimora specie arboree ed arbustive dando la preferenza a quelle tipiche;
- oltre a favorire un miglior inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde deve anche essere utilizzato per il mascheramento vero e proprio di strutture caratterizzate da un elevato impatto negativo sull'ambiente (vasche liquami in calcestruzzo armato, sili orizzontali a trincea, capannoni prefabbricati ecc.)

Il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:

- si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dell'intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale; tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile;
- istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile in relazione della variazione della normativa urbanistica;
- prende atto delle sanzioni fissate per l'inadempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

#### 11.5 Indici da utilizzare

Per edifici destinati a residenza dei titolari e degli addetti al fondo di pertinenza:

If max :

- 0,06 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> su terreni a coltura orto – floro – vivaistica specializzata;
- 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, per un massimo di 500 m<sup>2</sup> per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sugli altri terreni agricoli.

- H massima di m 10,00 salvo comprovate diverse esigenze

I suddetti limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute, che non comportino aumento della capacità produttiva.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 % dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40 % della predetta superficie; al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto sui registri immobiliari e permanente anche in caso di frazionamento successivo; tale vincolo può risultare modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Distanze minime dai confini: m 6;

Distanze dalle strade: m 10.

Le serre destinate a colture protette con coperture stagionali e senza strutture murarie possono essere realizzate con titoli abilitativi conformi alla vigente normativa e nel rispetto delle seguenti distanze:

- m 5,00 dalle abitazioni esistenti nel fondo;

- m 10,00 da tutte le altre abitazioni.

Le nuove costruzioni devono di norma sorgere entro una distanza di 50 m dalle costruzioni della stessa proprietà e le tipologie costruttive adottate dovranno essere congruenti rispetto al paesaggio rurale; sono ammesse deroghe in presenza di:

- distanze minime imposte da norme specifiche del Regolamento di Igiene;

- spostamento di edifici agricoli produttivi esistenti all'interno dei centri abitati.

11.6

Per allevamento di tipo aziendale si intende quello caratterizzato dal fatto che vive di uno stretto rapporto tra il bestiame e la terra. Devono essere assicurati sull'area dell'azienda e documentati in progetto:

1) una concentrazione di capi di bestiame adulti per ettaro così composto:

allevamenti bovini ed equini	max 40 q.li di bestiame vivo per ettaro e con una base alimentare autonoma nelle quantità previste dalle normative vigenti
allevamenti avicoli e selvaggina	max 20 q.li di bestiame vivo per ettaro
allevamenti ovini e caprini	max 20 q.li di bestiame vivo per ettaro

allevamenti suinicoli max- 80 q.li di bestiame vivo per ettaro

Indipendentemente dal rapporto capo / Ha non viene considerato aziendale un allevamento con più di 30 scrofe in quanto le deiezioni suine sono fortemente inquinanti allo spandimento;

- 2) non meno del 35% della base alimentare necessaria proveniente dall'azienda stessa (in base alle direttive regionali in recepimento delle norme C.E.E.); inoltre la parte di bestiame alimentata con mangime industriale non deve superare il 25% dei capi;
- 3) il recupero dei liquami come fertilizzanti o la loro innocuizzazione prima della discarica, secondo le prescrizioni di legge e delle norme sanitarie;
- 4) una distanza dalle abitazioni non aziendali come prevista dalla successiva norma 11.13.

Alle stalle aziendali sono assimilabili anche le stalle gestite in forma cooperativa, se risulta dallo statuto sociale che le deiezioni vengono conferite ai soci per lo spandimento sul fondo di proprietà. Su tutto il territorio comunale sono ammessi solo gli allevamenti aziendali così come definiti dal presente articolo.

11.7 La trasformazione dell'edificio residenziale esistente a fabbricato di servizio rurale negli ambiti agricoli è condizionata al rispetto dei parametri e dei modelli architettonici inerenti alla struttura e alla tipologia caratterizzanti l'insediamento preesistente.

11.8 Tutte le possibilità edificatorie previste negli ambiti agricoli, salvi i casi di ricostruzione, si intendono utilizzabili una sola volta. I fondi e gli apprezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo. Tale vincolo va espressamente indicato nei documenti a corredo della domanda di titolo abilitativo ed è trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

11.9 Allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti potrà essere prevista, su parere della commissione comunale per l'edilizia e l'urbanistica, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di inserire nel modo più corretto tali manufatti nel paesaggio circostante.

11.10 L'apertura di nuove cave in tutte le zone agricole è consentita, previo rilascio della relativa autorizzazione regionale, esclusivamente nelle zone previste dal Piano Cave Provinciale e nel rispetto delle vigenti normative.

E' obbligatorio da parte dei titolari di attività estrattive il ripristino ambientale relativo alle cave cessate tramite la presentazione di apposito progetto e realizzazione dello stesso finalizzato al recupero idrogeologico ed ambientale.

11.11 Attività agrituristica

Al fine di favorire l'attività agrituristica esercitata dagli imprenditori agricoli, nel rispetto della vigente normativa, possono essere utilizzati per attività agrituristica i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché edifici o parte di essi non più necessari per la conduzione del fondo (e nuovi edifici purché entro il limite del 30% del volume esistente)..

11.12 In tutti gli ambiti agricoli le bonifiche agricole con asportazione di materiale di qualsiasi tipo sono soggette a preventiva autorizzazione provinciale.

In ogni caso dovranno essere salvaguardati gli elementi caratteristici del territorio (baulature, tracce centuriazione, ecc.)

11.13 In tutte le zone agricole in deroga alle norme vigenti sulle distanze, i fabbricati non destinati al soggiorno continuativo di persone possono essere costruiti a 5 mt gli uni dagli altri. La distanza minima tra abitazioni della azienda e stalle o concimaie è di mt. 25. Gli allevamenti aziendali di qualsiasi tipo di animali (a scopo di ingrasso e riproduzione) dovranno comunque rispettare le seguenti distanze:

Tabella A

insediamento	distanza	
	Da centro abitato	Da case isolate
allevamenti suini, vitelli a carne bianca, animali da pelliccia, tacchini, faraone, galline ovaiole, anatre, avicoli	600 m	200 m
Allevamenti bovini, equini, ovini	200 m	50 m
Allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili	300 m	100 m

Punti di stoccaggio delle deiezioni e depositi contenenti sostanze che possono emanare odori molesti

Distanza da case isolate	100 m
Distanza da abitazione del conduttore dell'azienda	25 m

Per il principio di reciprocità anche la nuova delimitazione del centro abitato e la costruzione di case isolate dovrà rispettare le stesse distanze

Tabella B

insediamento	Distanza rispetto all'allevamento	
	centro abitato	case isolate
allevamenti suini, vitelli a carne bianca, animali da pelliccia, tacchini, faraone, galline ovaiole, anatre, avicoli	600 m	200 m
Allevamenti bovini, equini, ovini	200 m	50 m
Allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili	300 m	100 m

In deroga al citato principio di reciprocità per la costruzione di nuovi edifici nell'ambito di centro abitato e insediamenti isolati esistenti le distanze sono ridotte della metà ai sensi del RLI art. 3.10.5

Tabella C

Insediamento	Distanza rispetto all'allevamento	
	centro abitato	case isolate
allevamenti suini, vitelli a carne bianca, animali da pelliccia, tacchini, faraone, galline ovaiole, anatre, avicoli	300 m	100 m
Allevamenti bovini, equini, ovini	100 m	50 m
Allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili	150 m	50 m

Al fine di disincentivare la delocalizzazione o la dismissione di insediamenti agricoli esistenti, è ammesso, in deroga alle citate distanze, ampliare, implementare, costruire ex novo nella misura una tantum del 50% della superficie coperta esistente.

Gli allevamenti che non rispettano le distanze di cui alla tabella A, esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in zona agricola, possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non devono ridurre ulteriormente le distanze in essere.

L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia possono avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti, utilizzati a tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti.

La realizzazione di strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica.

Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiori ai tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.

Gli allevamenti ubicati in zone non agricole sono disciplinati dalle norme T.U.LL.SS di cui al R.D. 1265/34.

Non sono ammessi allevamenti di mosca carnaria.

## 11.14

Attività agricola di trasformazione prodotti aziendali.

In tutte le zone agricole è ammessa l'attività agricola di trasformazione dei prodotti aziendali, connessa alla coltivazione ed alla produzione agricola. Lo svolgimento di tale



attività, subordinato alla vigente normativa, dovrà essere documentato con la presentazione di piani aziendali dettagliati.

- 11.15 Attività agricola di commercializzazione prodotti aziendali.  
In tutte le zone agricole è ammessa la vendita e la commercializzazione dei prodotti aziendali, secondo la vigente normativa.
- 11.16 In ottemperanza alla finalità della conservazione del patrimonio agricolo-rurale gli interventi edilizi, nel sistema degli ambiti agricoli, sono ammissibili nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del P.T.C.P., nonché delle seguenti disposizioni generali.
- deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;
  - si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;
  - per la realizzazione di nuovi edifici la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;
  - il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;
  - deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale.
- 11.17 Al fine della tutela e della riqualificazione del paesaggio rurale in tutte le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola si devono osservare le seguenti prescrizioni generali :
- dovrà essere rispettato il sistema dei canali irrigui e dei relativi manufatti, secondo le disposizioni di polizia idraulica contenute nella relativa normativa;
  - la trama della viabilità vicinale e consorziale dovrà essere mantenuta;
  - le tracce delle centuriazioni dovranno essere mantenute;
  - i filari, le piante isolate, le siepi e le siepi erborate lungo i fossati irrigui, ai bordi dei campi coltivati e delle strade vicinali e consorziali, dovranno essere mantenuti;
  - i livellamenti dei terreni dipendenti dall'ordinaria pratica agronomica dovranno rispettare l'andamento delle pendenze naturali;

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

11.18

#### Attività di coltura agricola e di riordino fondiario

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

Il riordino fondiario, così come definito dal D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 e dalla legge 4 agosto 1978 n. 440 è attività di rilevanza regionale, rientrante tra gli interventi di carattere urbanistico-ambientale, assoggettato a procedimenti autorizzativi specifici e sottratto alla denuncia di inizio attività.

L'abbattimento di alberi ad alto fusto richiede il nulla osta comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, il nulla osta di cui sopra

potrà essere condizionato all'obbligo del reimpianto.

Le piantagioni di alberi ad alto fusto dovranno prevedere le seguenti fasce di rispetto:

- 1) Piantagione a pieno campo di pioppeti: distanza di m 6 dal confine di proprietà;
- 2) Piantagione a pieno campo di latifoglie di alto fusto diverse dal pioppo: distanza di 6 m dal confine di proprietà; la fascia di rispetto può essere arborata fino a m 3 dal confine di proprietà mediante latifoglie di medio fusto e arbusti;
- 3) Piantagione a pieno campo di boschi di latifoglie a medio fusto e di arbusti: distanza m 3 dal confine di proprietà;
- 4) Filari di piante di alto fusto: distanza di 3 m dal confine di proprietà, con interdistanza fra alberi pari a m 6,60, alternando piante di alto fusto con piante di medio fusto; tra una pianta e l'altra è consentita la piantagione di arbusti.
- 5) Filari di piante di medio fusto ed arbusti: distanza m 3 dal confine di proprietà;
- 6) Filari di siepi ed arbusti: distanza m 0,50 dal confine di proprietà.

La distanza è misurata dalla linea di confine della proprietà al centro della base della pianta.

#### 11.19 Ambito agricolo periurbano ( tipologia E/2)

Comprende l'ambito agricolo situato fra il centro abitato e gli ambiti agricoli strategici e le zone agricole intercluse nell'abitato.

In tale ambito non potranno ordinariamente essere costruiti nuovi edifici.

Sono ammessi, con titoli abilitativi conformi alla vigente normativa, gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione tipologica e mista, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici di cui al DPR 380/01 e LR 12/05, non sono soggetti alle disposizioni della Legge Regionale n° 12/05, artt. 59- 61.

Le aziende agricole esistenti potranno essere potenziate nelle attrezzature ed infrastrutture strettamente legate alle attività produttive. E' consentita, nei casi in cui risulti necessario da rilievo tecnico, nei limiti della volumetria preesistente e degli indici delle zone agricole normali, la ricostruzione del fabbricato di civile abitazione. Non è ammesso comunque l'ampliamento delle stalle e delle porcilaie né il riutilizzo di quelle dimesse.

E' ammesso, nei limiti dell'art. 11.5, l'ampliamento o la nuova costruzione di fabbricati rurali nel solo caso in cui il lotto risulti contiguo ad altro della stessa proprietà, già ad uso rurale.

Sono ammessi, per gli edifici ubicati in ambito A o B confinanti con ambito agricolo periurbano, interventi di ampliamento degli stessi o costruzione di accessori nel limite del 20% della volumetria esistente, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la costruzione nell'ambito A/B.

---

**ART. 12**      **AMBITO DEI SERVIZI COLLETTIVI****12.1**      Servizi collettivi

Le aree per servizi collettivi comprendono le aree destinate alle attrezzature pubbliche (di proprietà pubblica e privata, ma di uso ed interesse pubblico) per l'istruzione, la pubblica amministrazione, cultura, diritti democratici, il culto, l'assistenza, la ricreazione, il tempo libero, i servizi ecc.. e le aree destinate a parcheggi, verde pubblico attrezzato e sportivo. Le attrezzature e gli edifici pubblici per i quali siano in vigore regolamenti speciali (edilizia scolastica, ecc..) dovranno ad essi attenersi. Gli ambiti dei servizi collettivi sono soggetti agli stessi criteri di salvaguardia in vigore nelle zone del centro storico.

Le attrezzature e gli edifici di uso ed interesse pubblico dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) uguale a 3 mc/mq;
- distanza confini con altra proprietà mt. 5, distanza edifici mt. 10 oppure preesistenti, distanza strade 5 mt;
- altezza (H) = m. 10,;
- rapporto di copertura (Rc) = 60% sup. fondiaria.

Sono ammesse solo le destinazioni d'uso dei servizi pubblici ad esclusione di quelli previsti ai punti n) e p) .

**12.2**      **Servizi Collettivi sovracomunali**

Parti del territorio comunale destinate ad attrezzature comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale che, nel caso specifico, sono relative ad attrezzature sanitarie ed ospedaliere e scuole. Le attrezzature e gli edifici presenti in tali zone sono soggetti alle normative vigenti ed ai regolamenti relativi. Dovranno inoltre rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) uguale a 5 mc/mq;
- distanza confini con altra proprietà 5 mt, distanza edifici 10 mt, distanza strade 5 mt;
- altezza tre piani fuori terra;
- rapporto di copertura 60% superficie fondiaria.

Sono ammesse solo le destinazioni d'uso dei servizi pubblici ad esclusione di quelli previsti ai punti n) e p).

**12.3**      **Servizi Religiosi sovracomunali**

Parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale che, nel caso specifico, sono relative all'oratorio dell'Unità Pastorale. Le attrezzature e gli edifici presenti in tali zone, subordinati a titoli abilitativi conformi alla vigente normativa, sono soggetti alle normative vigenti ed ai regolamenti relativi. Dovranno inoltre rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) uguale a 5 mc/mq;
- distanza confini con altra proprietà 5 mt, distanza strade 5 mt, distanza edifici 10 mt;
- altezza due piani fuori terra;
- rapporto di copertura 60% superficie fondiaria.

Sono ammesse solo le destinazioni d'uso:

- principali: servizi pubblici di cui ai punti a), c).
- complementari : terziarie di cui ai punti d), e).

#### 12.4 Servizi ed attrezzature per la raccolta e il temporaneo stoccaggio dei rifiuti

Aree del territorio comunale destinate ad attrezzature per servizi di raccolta rifiuti.

In queste aree il Piano delle regole si attua mediante titoli abilitativi conformi alla vigente normativa.

Le attrezzature e gli edifici presenti in tali zone sono soggetti alle normative vigenti ed ai regolamenti relativi. Dovranno inoltre rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) uguale a 3,5 mc/mq;
- distanza confini 5 mt, distanza strade 5 mt, distanza edifici 10 mt;
- altezza due piani fuori terra;
- rapporto di copertura 60% superficie fondiaria.

Sono ammesse solo le destinazioni d'uso dei servizi pubblici di cui al punto p).

Il rilascio di titolo abilitativo deve prevedere, a titolo prescrittivo, la realizzazione di una fascia vegetata (siepi o filari), tali da mitigare l'impatto visivo del centro di raccolta, per la quale deve essere garantita l'efficienza, attraverso la manutenzione periodica.

#### 12.4 Prescrizioni particolari

a) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il 1 mq ogni 10 mc di costruzione; deve, inoltre, essere riservato almeno il 10% della superficie fondiaria per superfici non pavimentate e/o trattate a verde; tali aree non dovranno essere occupate da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.

b) i progetti di nuove costruzioni e ampliamenti superiori al 50% ove interessino aree non pavimentate dovranno prevedere, in conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, l'adozione di interventi atti a contenere l'entità delle portate

meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro il limite di 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie

#### 12.5 Impianti per antenne o telefonia

Aree del territorio comunale destinate all'installazione di impianti e di antenne per la telefonia.

L'installazione, subordinata a titoli abilitativi conformi alla vigente normativa, sono soggetti al preventivo parere ARPA

Sono ammesse solo le destinazioni d'uso dei servizi pubblici di cui al punto n).

#### 12.6 Trasformazione comparto 4 AT4

Individuazione catastale	Foglio 10– porzione mappali 125, 305
Superficie	120mq
Definizione degli interventi	Installazione impianti tecnologici funzionali alla rete fognaria
Prescrizioni minime	<p>In fase di attuazione devono essere messe a dimora a contorno dell'area specie arbustivi e arboree autoctone ai fini del potenziamento della rete ecologica</p> <p>In fase di cantiere dovranno essere garantite tutte le procedure atte ad impedire qualsiasi perdita o sversamento di liquidi e/o materiali nel terreno e/o corpi idrici adiacenti che potrebbero inquinare e/o alterare gli ecosistemi presenti.</p> <p>I materiali di risulta dovranno derivanti da attività edilizia dovranno essere smaltiti secondo la vigente normativa di settore, la dispersione delle polveri dovrà essere neutralizzata con la periodica e continua bagnatura delle superfici asfaltata</p>
Indici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - indice di fabbricabilità fondiaria (If) uguale a 2,5 mc/mq;</li> <li>- distanza confini mt. 5 con altra proprietà, distanza edifici mt. 10 oppure preesistenti, distanza strade 5 mt;</li> <li>- altezza (H) = m. 10,;</li> <li>- rapporto di copertura (Rc) = 60% sup. fondiaria.</li> </ul>
Note	

## ART. 13 VINCOLI E RISPETTI

13.1 Rispetto stradale.

A protezione del nastro stradale il Piano delle Regole, al fine di assicurare adeguate condizioni di visibilità e di sicurezza per la circolazione, nonché di consentire la realizzazione di ampliamenti alla rete stradale esistente e l'installazione di infrastrutture di servizio della rete stessa, individua linee di arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale, oppure fasce di rispetto stradale. Le fasce di rispetto stradale delimitate ai sensi del DPR 285/92 e D.Lvo 495/92 e s.m.i comprendono aree assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità, e su di esse il PGT può prevedere la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, di ampliamenti delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, di piantumazioni, ovvero può prevedere la sistemazione a verde o la conservazione dello stato di natura. Inoltre il Piano prevede che in dette fasce, a titolo precario, sia ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante. Le aree comprese in tali fasce, ed individuate con un retino apposito, non possono essere assoggettate ad alcuna trasformazione diversa da quelle previste, pur concorrendo al computo della capacità edificatoria delle aree circostanti.

Nella fascia di rispetto stradale possono essere realizzati, previo nulla osta dell'Ente Proprietario, solo manufatti ipogei.

Le fasce di rispetto stradale sono individuate al di fuori del perimetro dei centri abitati ed al di fuori degli insediamenti previsti dal Piano delle Regole in conformità con il Codice della Strada e il suo Regolamento di Attuazione. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili come standards di Piano solo come parcheggio. Le linee di arretramento sono individuate unicamente al fine di permettere l'utilizzazione della strada in condizioni di adeguata sicurezza e visibilità. Le aree in esse contenute, pertanto, non sono edificabili, né soggette ad espropriazione per pubblica utilità. Concorrono invece al computo della capacità edificatoria.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili come standards di Piano solo come parcheggio pubblico là dove previsto e/o realizzato.

Dovrà essere rispettato il Codice della Strada (D.L.vo 285/92 e s.m.i) relativamente alle fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dei centri abitati.

1. Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.



Il regolamento, in relazione alla tipologia dei divieti indicati, alla classificazione di cui all'articolo 2, comma 2, nonché alle strade vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo, altresì, una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati ma entro le zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del codice civile.

2. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel comma 1, lettere b) e c), 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.

3. 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.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo e del regolamento è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 137,55 a euro 550,20.

5. La violazione delle suddette disposizioni importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo per l'autore della violazione stessa del ripristino dei luoghi a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI

La distanza minima da tenere fra l'edificato di nuova realizzazione e le sorgenti inquinanti costituite da mezzi in transito lungo le strade provinciali è di m 200.

L'Amministrazione Comunale potrà derogare a tale distanza solo in caso di utilizzo di adeguati isolamenti acustici o barriere antirumore.

6. l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.): per la S.P. CR ex S.S. n. 343 e per le SS.PP. n. 9-87 pari a 30,00 m per parte;

7. le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

### 13.2 Rispetto ferroviario.

Ai sensi del D.P.R. 11/7/80 n. 753 art. 49 è individuata una fascia di rispetto ferroviario di mt 30 per entrambi i lati a partire dalla più vicina rotaia. In tali fasce è vietato ogni tipo di nuova costruzione; tuttavia tali aree sono computabili ai fini edificatori

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione che non comportino riduzione dell'arretramento dell'edificio rispetto alla ferrovia.

Recinzioni, muretti, piantumazioni, escavazioni strade, canali, reti tecnologiche in genere debbono rispettare le distanze e le norme contenute nel decreto medesimo.

Rimane il divieto dell'intervento di nuova edificazione non legato all'adeguamento degli edifici esistenti, sui quali sono assentibili opere di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e ampliamento previa acquisizione del nulla osta dell'Ente Proprietario della ferrovia. Gli eventuali ampliamenti dovranno comunque avvenire in prossimità dell'esistente, nel rispetto degli indici di zona.

### 13.3 Rispetto reti tecnologiche.

Nelle tavole di progetto sono individuate aree di rispetto alle reti ed impianti tecnologici, quali elettrodotti, oleodotti, rete gas, acquedotti, depuratore ecc. di consistenza e di dimensioni rapportate alle esigenze della rete stessa.

Nelle aree comprese nel rispetto non sono consentite edificazioni; tuttavia tali aree sono computabili ai fini edificatori

Le fasce di rispetto agli elettrodotti sono stabilite dall'Ente gestore per le linee 380-220 Kv ( nel presente piano sono stabilite in 55 mt per parte) e di 15 mt per parte nelle linee da 130 Kv.

Gli impianti di depurazione prevedono aree di rispetto di raggio pari a 100 metri, conteggiati dal perimetro dell'area dell'impianto.

Il raggio del depuratore principale è ridotto a 50 m verso la zona per la raccolta e il trattamento dei rifiuti.

I pozzi dell'acquedotto prevedono aree di rispetto di raggio pari a 10 metri, conteggiati dal perimetro dell'area dell'impianto.

### 13.4 Rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono ammesse solo strutture che abbiano le caratteristiche di temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno e che comunque siano destinate al servizio del cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Sono ammesse pertanto solo costruzioni precarie, come chioschi dei fiori, oggetto per il culto ecc., e l'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico purché conformi alle leggi sanitarie.

Nelle aree di rispetto cimiteriale possono essere collocati parcheggi pubblici e verde attrezzato per zone sosta e riposo.

### 13.5 Rispetto dei corsi d'acqua pubblici

All'interno di queste zone gli interventi modificativi richiedono l'autorizzazione ai sensi del D. L.vo 42/04.

Rimane il divieto dell'intervento di nuova edificazione non legato all'adeguamento degli edifici esistenti, sui quali sono assentibili opere di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e ampliamento previa richiesta di autorizzazione paesistica.

Gli eventuali ampliamenti dovranno comunque avvenire in prossimità dell'esistente, nel rispetto degli indici di zona.

In aggiunta ad altre puntuali prescrizioni ed alle tavole di progetto, è posto un vincolo di inedificabilità di m. 10 su entrambi i lati delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 96 comma f del T.U. 25.07.1904 n.523.

Tale distanza si misura dal ciglio del corso d'acqua, cioè dal punto di demarcazione fra l'alveo normale e la terraferma. Tale vincolo non si applica solo ove già esistono edifici a confine della roggia. Non sono ammessi interventi sulle rogge, se non permessi dal Comune, salvo le normali opere di spurgo e pulitura che debbono essere intese come obbligatorie per le utenze, consorzi bonifica, ed i proprietari.

I corsi d'acqua intubati non rientrano nelle norme sopraccitate, salvo i rispetti e le norme richieste dagli istituti che li governano.

Ai sensi dell'art. 17 della legge regionale n. 33 del 1977 e successive modifiche, la vegetazione spontanea prodottasi nei corsi d'acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, non può essere danneggiata o distrutta.

Sono fatti salvi altresì i normali interventi di sfalcio e fresatura per la pulizia e manutenzione di tutti i corsi d'acqua superficiali, mediante riduzione della vegetazione spontanea, onde consentire il regolare deflusso delle acque di irrigazione e la loro percorribilità, nonché gli interventi manutentivi connessi all'ordinato esercizio agricolo e quelli ordinati ed autorizzati dalle autorità competenti.

Sono altresì fatti salvi i normali interventi di pulizia e manutenzione lungo le rive dei corpi d'acqua, le separazioni dei terreni agrari e gli arginelli di campagna.

### 13.6 Verde di pregio ambientale

Per le caratteristiche storiche, ambientali e culturali, oltre che paesaggistiche, vengono individuate come vincolate dal punto di vista storico-ambientale alcune costruzioni con i relativi giardini e l'area circostante, oppure aree agricole ambientalmente interessanti, così come indicato dalle tavole di progetto.

In tali zone sono consentite le sole operazioni di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

Non sono ammesse le destinazioni d'uso previste ai punti:

- 6.2 (funzioni primarie) di cui alle lett. a, b, c, d, e, f, g per quanto riguarda il Parco ed il Castello della Rocca, c, d, e, f, g per le restanti aree;
- 6.3 (funzioni secondarie);
- 6.4 (funzioni terziarie) di cui alle lett. b, e, f, h;
- 6.6 (servizi pubblici) di cui alle lett. d, h, m, n, o, p.

Per le parti a verde è consentita la manutenzione ordinaria; il taglio di alberi ad alto fusto deve essere autorizzato, non deve alterare il complesso dei luoghi e deve prevedere i rimpianti indicati dal Comune.

Le aree così vincolate non possono essere computate ai fini volumetrici. Deve essere mantenuto e potenziato il verde esistente.

### 13.7 Verde privato

Per le caratteristiche paesaggistiche, vengono individuate come vincolate dal punto di vista ambientale alcuni giardini o aree agricole ambientalmente interessanti, così come indicato dalle tavole di progetto.

In tali zone non sono consentite edificazioni.

Sono ammessi con i titoli abilitativi conformi alla vigente normativa solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel rispetto dei volumi esistenti.

### 13.8 Conservazione, gestione e sviluppo del patrimonio verde

Entro tre anni dalla approvazione del P.G.T. il Comune si dovrà dotare del Regolamento Verde relativo alla conservazione, gestione e sviluppo del patrimonio verde su tutto il territorio comunale, catalogato e suddiviso per categorie (parchi, giardini, arredo urbano, boschi, filari ecc.).

Il Regolamento Verde dovrà dettare gli usi compatibili e le destinazioni d'uso del verde esistente e futuro, le competenze per la gestione, vigilanza e controlli, le norme fitosanitarie per gli alberi ed i tappeti erbosi, le norme da seguire per nuovi impianti e la regolamentazione del rapporto verde-dintorni. Dovrà inoltre contenere l'elenco delle essenze acclimatate sul territorio comunale con le loro caratteristiche essenziali (dimensioni, altezza, resistenza agli inquinanti chimici, barriera rumore, apparato radicale, ecc.).

Nella pianificazione urbanistica attuativa e nell'assetto viario dell'aggregato urbano dovrà tenersi in massima considerazione la necessità di dotare l'impianto vegetale esistente o di nuova formazione di tutti quei servizi indispensabili alla sua conservazione ed al corretto uso. In particolare: la dotazione dei parcheggi, l'accessibilità progettata in modo che sia previsto sempre un percorso pedonale alternativo, l'illuminazione, la raccolta di

rifiuti, la dotazione di aree dove sia possibile consentire l'accesso ad animali domestici, anche di grandi dimensioni. L'impianto di zone piantumate, secondo diverse caratteristiche e necessità, deve essere preceduto da uno studio di idoneità sia urbanistica che pedologica e geomorfologia.

L'inserimento di un assetto vegetale deve essere compatibile con lo sviluppo delle zone urbanizzate per le quali deve essere supporto ed elemento di equilibrata alternativa; nello stesso tempo la disposizione deve essere tale che le essenze vegetali possano svilupparsi nel modo migliore.

### 13.9 Zone soggette a particolare tutela

#### Conservazione e gestione del geosito Vallecole delle Gambine

a tutela del geosito ha come obiettivo il mantenimento e, dove possibile, l'incremento dell'efficacia ecologica, della qualità estetico-visuale e dei riferimenti storico-culturali. Tali aree non devono quindi essere oggetto di interventi che comportino il loro generalizzato degrado e/o la loro perdita anche parziale delle loro caratteristiche

Il geosito è definito dal PTCP a Livello di Tutela 1: tale tutela rappresenta i geositi o porzioni di geosito individuati prevalentemente dal PTCP che al loro interno possono contenere elementi, forme, processi e depositi di interesse scientifico, didattico, naturalistico, storico e fruitivo. In tali geositi è da perseguire la conservazione, la valorizzazione e il recupero di tutti gli elementi peculiari quali scarpate, tratti di corsi d'acqua ad andamento naturale, forme relitte costitutivi del paesaggio e la salvaguardia delle presenze significative della naturalità. Ogni tipo di attività o di intervento deve avvenire perseguendo la valorizzazione dei percorsi storici presenti, delle presenze edilizie e dei nuclei di antica formazione e di tutti gli elementi di rilevanza. Le trasformazioni del territorio che prevedano modificazioni morfologiche e/o la predisposizione di elementi antropici intrusivi e permanenti sono consentite, purché previste negli strumenti di pianificazione fatta salva la compatibilità paesistico-ambientale ai sensi art. 20 comma 4 del PTCP e il rispetto degli elementi di tutela elencati negli Art. 14, 15, e 16 delle norme PTCP. Eventuali trasformazioni quali bonifiche agricole, escavazioni per attività estrattiva, opere di canalizzazione, dovranno prevedere assetti finali che possano modificare, senza snaturare, gli elementi di prevalente interesse geomorfologico e paesistico del geosito, con particolare attenzione alla tutela delle scarpate morfologiche, prevedendo la possibilità di modifica dell'andamento ma non di eliminazione delle stesse. L'attività agricola e ogni altra attività nei territori liberi interni al geosito dovranno tener conto della salvaguardia e della valorizzazione delle forme geologiche e geomorfologiche evidenziate nelle tavole allegatae oltre ad eventuali ulteriori riscontri derivanti da successivi approfondimenti.

I livelli di vincolo riconducibili alle scarpate ed ai corsi d'acqua, anche se non rappresentati graficamente ma specificatamente espressi e differenziati nell'allegato f PTCP, a cui si rimanda per una più esaustiva valutazione. Per le scarpate e i corsi d'acqua di livello 1, i vincoli e gli indirizzi di gestione sono assimilabili a quelli del presente livello di tutela. Ogni elemento antropico e naturale non specificatamente individuato dal PTCP potrà essere sottoposto a conservazione, tutela e valorizzazione da parte dei Comuni mediante PGT avendo anche come riferimento per la loro individuazione e disciplina le indicazioni indicate nell'Allegato f del PTCP.

E' fatta salva la prevalenza delle previsioni del Piano Territoriale Regionale concernenti la realizzazione di infrastrutture prioritarie e di interventi di potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità in tutti i casi di sovrapposizione con le tipologie di vincolo definite nel presente articolo

Aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica indicate nella Carta delle tutele e delle salvaguardie e non comprese negli elementi di elevato pregio naturalistico e faunistico di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 14, ai punti 1, 2 e 4 dell'art. 15 ed ai punti 1 e 4 del presente articolo, poiché costituiscono elementi di interesse prioritario per il mantenimento e la costruzione della rete ecologica provinciale. Gli elementi costitutivi della rete ecologica di cui all'allegato 2 del PTCP si articolano in: a) reti verdi provinciali di primo e secondo livello: quali elementi verdi lineari chiamati a svolgere un ruolo di connessione contribuendo a mettere a sistema gli elementi della struttura primaria e gli areali di cui al punto b), e di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 14, ai punti 1, 2 e 4 dell'art. 15 ed ai punti 1 e 4 appoggiandosi prioritariamente a percorsi di valorizzazione paesaggistica, elementi dell'idrografia superficiale naturale e artificiale del territorio contermini alle infrastrutture della mobilità e ai corridoi tecnologici; b) areali o corridoi potenziali di primo e secondo livello: quali ambiti significativi con caratteristiche di naturalità diffusa e correlata agli specifici equipaggiamenti verdi, nonché ambiti di specifica connotazione paesaggistica ed elevata potenzialità di fruizione della fauna, con riferimento anche a situazioni di verde urbano e periurbano maggiormente incidenti. forme di tutela Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti e per le opere di urbanizzazione primaria, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella

dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Per quanto riguarda le reti verdi provinciali se coincidenti con fiumi o canali semi-artificiali la fascia di rispetto deve essere considerata dalla sponda esterna mentre se gli elementi di tutela risultano tombinati o interrati non deve essere considerata alcuna fascia di rispetto. Per quanto riguarda gli areali non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 20 m onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico oltre che la continuità ecologica. Qualora un areale risulti parzialmente intercluso o a contatto di un'area urbanizzata consolidata ma mantiene un collegamento con aree libere da urbanizzazione per la parte a contatto con l'urbanizzato esistente, la fascia di rispetto dei 20 m non deve essere considerata. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e 46 di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle norme tecniche di attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole. Qualora i Comuni tramite PGT o altro strumento urbanistico soggetto a parere provinciale dimostrino la non esistenza o la non significatività degli areali della rete ecologica al fine della costruzione della rete verde regionale, provinciale e comunale, potranno chiedere lo stralcio in sede di verifica di compatibilità al PTCP. La provincia valuterà tale richiesta mediante i criteri qualitativi e quantitativi di cui al comma 7bis; in caso positivo verranno modificate ai sensi dell'art 34 comma 1. Qualora gli areali siano esistenti e significativi rispetto ai criteri del comma 7bis ma le aree devono essere destinate dagli strumenti urbanistici ad usi diversi, iderogabilmente e senza alcuna alternativa, si potrà procedere al loro stralcio, previa verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione di Incidenza, solo a seguito di una compensazione applicando: - per le aree forestali, identificabili dagli strumenti di settore o secondo quanto previsto dalla L.r. 05/12/2008 n. 31, il massimo dei rapporti compensativi previsti dalla disciplina

paesaggistica forestale, pari al rapporto di 1:5. L'area dovrà pertanto essere compensata con la realizzazione di nuovi sistemi arborei anche in forma lineare da collocarsi preferibilmente lungo la rete ecologica; - per le aree non forestali una compensazione di valore paesaggistico-ambientale stabilito applicando i criteri di cui alla scheda contenuta nella DGR 11045/2002 – (esame paesistico dei progetti), con riferimento delle chiavi di lettura del livello sistemico: interesse geomorfologico, interesse naturalistico, interesse storico insediativo, partecipazione al sistema di testimonianze della cultura formale e materiale. Si precisa altresì che la DGR n.8/10962 del 30/12/2009, ed in particolare documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli Enti locali", si occupa, nel Capitolo 5, di delineare la Rete Ecologica Comunale, ed in particolare, nel paragrafo 5.4, evidenzia la possibilità di elaborare, all'interno del PGT, una Carta di dettaglio della REC che "possa costituire strumento del Piano dei Servizi, fornendo gli elementi per poter governare in modo ecosostenibile le frange di connessione dei centri abitati, il territorio rurale, per la costruzione dei corridoi ecologici locali, per l'individuazione dei siti entro cui poter collocare unità ecosistemiche polivalenti in grado di svolgere servizi ecologici". Si suggerisce quindi di valutare la possibilità di integrare il PGT con i contenuti illustrati dal documento regionale sopra richiamato. 7BIS. Al fine di poter stralciare un areale della rete ecologica il Comune interessato, previa verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione di Incidenza, dovrà dimostrare attraverso elaborati cartografici, descrittivi e fotografici la non esistenza dello stesso oppure in caso di presenza ma di non significatività dell'areale dovrà dimostrare la presenza dei seguenti requisiti che possono anche essere alternativi tra loro: a) il margine esterno dell'areale non deve essere connesso a nessun elemento relativo alle reti verdi provinciali di cui al comma 7 lettera a); b) la presenza di elementi antropici (es. autostrade, tangenziali, strade statali e provinciali, canali navigabili non cartografati come rete ecologica, cortine edilizie, ecc.) che fungano da barriera per il passaggio della fauna terrestre lungo le reti ecologiche e dimostrando l'impossibilità di fornire un collegamento con altri elementi naturali tutelati dal presente articolo; c) un areale di limitata superficie, isolato posto oltre 300 m dal margine esterno degli elementi di tutela elencati nel presente articolo diversi dalla rete ecologica e dagli elementi di cui all'art. 15 comma 1 e 2. Per questi areali si dovrà dimostrare l'impossibilità in futuro di fornire un collegamento con altri elementi naturali tutelati dal presente articolo; d) l'areale non deve essere all'interno di elementi di primo livello della RER di cui all'art.15 comma 14 delle presenti norme. 47 si potrà procedere allo stralcio dell'areale dopo opportune verifiche e approfondimenti di carattere ecosistemico quando questo: a) risulta cartografato dal PTCP all'interno di aree altamente urbanizzate e impermeabilizzate; b) risulta cartografato dal PTCP all'interno di giardini privati.



Alberi monumentali Ai sensi della Legge 10/2013, art 7, per “albero monumentale” si intendono: a) l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali; b) i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani; c) gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private. forme di tutela Sono vietati, salvo che per motivi di sicurezza e incolumità, problemi di stabilità o fitopatologici, il danneggiamento e l'abbattimento degli alberi di interesse monumentale o “alberi monumentali” indicati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie e in Appendice E) della presente Normativa, in quanto rappresentano elementi di elevato pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Ai Comuni è demandato il compito di inserire apposite norme di tutela nel “regolamento comunale per il verde”. Alla Provincia è demandato il compito di esprimere il parere di conformità dei PGT comunali.

Aree a rischio archeologico, non tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs. 42/2004 e s.m.i.). forme di tutela Nelle aree archeologiche non tutelate<sup>2</sup>, individuate in seguito a segnalazione di ritrovamenti archeologici, gli interventi che comportino una modifica sostanziale dell'assetto originario, andando ad interessare il sottosuolo (e non il suolo), devono essere preventivamente valutati e approvati dalla competente Soprintendenza archeologica della Lombardia a cui va inviato stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante. Ai Comuni è demandato la definizione di tali aree con miglior dettaglio, in accordo con la competente Soprintendenza, sulla base delle risultanze o delle testimonianze di precedenti rinvenimenti, della documentazione bibliografica o d'ufficio, dell'analisi dell'ambiente storico, della cartografia e di ogni altro elemento utile a precisarne i limiti, ivi compresa la fotointerpretazione e la ricognizione archeologica, inserendole nel Documento di Piano e individuando apposite norme di tutela nel Piano delle Regole che ne vietino la compromissione, prevedendone anche eventuali modificazioni areali a seguito di nuove risultanze. Nel caso della realizzazione di opere pubbliche che interessino aree a rischio archeologico si applicano le previsioni dell'art.

28, comma 4, del Dlgs. 42/2004 nonché degli artt. 95 e 96 del Dgls. 163/2006 e del relativo regolamento (DM beni culturali n.60 del 20/03/2009).

Luoghi dell' identità di interesse regionale. Villa Medici del Vascello

Per i luoghi, gli edifici o i complessi monumentali individuati è necessario perseguire la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità degli stessi, sia attraverso un attento controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti, sia attraverso la conservazione delle stesse componenti monumentali volte anche a favorirne un utilizzo compatibile con la loro funzione, anche quando dismessa, e con il loro significato identitario, al fine della loro migliore salvaguardia, vietandone la compromissione. Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero o alla riqualificazione degli ambiti territoriali o urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza formale, dimensionale, stilistica, percettiva, ecc. con i caratteri propri del tessuto territoriale o edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono.

Rete Ecologica Provinciale – La rete ecologica provinciale (REP) è costituita dalle aree e dagli elementi lineari di cui al comma 7 e dalle superfici (corridoi, gangli, areali) individuate dalla rete ecologica regionale (RER), che costituiscono, nel complesso, una infrastruttura ecologica multifunzionale finalizzata soprattutto al collegamento fra le aree a maggiore naturalità, allo scambio genetico delle specie vegetali e animali e alla conservazione di popolazioni florofaunistiche vitali. È individuata dalla Carta della Rete Ecologica e dalla Carta delle Tutele e Salvaguardie. La Provincia, in sede di verifica di compatibilità dei piani di governo del territorio (PGT) e delle loro varianti verifica l'applicazione dei criteri regionali per il mantenimento ed il potenziamento della RER al fine di garantire la conservazione della biodiversità, impartendo, se necessario, prescrizioni vincolanti o prevedendo la pianificazione di idonee forme di compensazione.

**13.10 Norme transitorie**

Il comune di San Giovanni in Croce non ha istituito una propria rete ecologica; pertanto, nelle more della sua definizione, si rimanda alle norme delle sovraordinate reti ecologiche provinciale e regionale.

In caso di contrasto fra le presenti NTA e la normativa del Piano Paesaggistico, quest'ultima è prevalente.

Il comune di San Giovanni in Croce è classificato in zona sismica 3; la progettazione di nuove costruzioni dovrà, pertanto, riferirsi a tale zona

PARTE QUARTA  
NORME GEOLOGICHE

## 14. NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Le norme geologiche di piano costituiscono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità e riportano per ciascuna classe le indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione, da effettuarsi prima degli interventi urbanistici, con riferimento alla tipologia ed all'intensità del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità.

Va comunque ricordato che tali norme tecniche si sommano a quelle di tutela ambientale previste dai vari vincoli, che di volta in volta possono imporre soluzioni e studi aggiuntivi rispetto a quanto esposto in tale sede, secondo le intenzioni degli enti gestori dei vincoli.

Di seguito si riportano le norme geologiche inerenti gli studi di approfondimento e le opere di mitigazione del rischio, eventualmente da realizzare, organizzate in articoli da inserire integralmente in futuro nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano del P.G.T..

**14.1 – Classe di fattibilità 1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni". Il territorio di San Giovanni in Croce, per la conformazione geologica del sottosuolo e per l'assetto idrogeologico che lo caratterizzano, è sprovvisto di zone in classe 1.

### 14.2 – Classe di fattibilità 2 (Fattibilità con modeste limitazioni)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa (Soggiacenza maggiore di 2 m. e buone qualità geotecniche dei terreni).

Comprende i terreni del L.F.d.P., caratterizzati da soggiacenza della falda > 2m, con vulnerabilità idrogeologica media e caratteristiche geotecniche almeno discrete. Per quanto riguarda nuove espansioni, eventualmente da prevedere in tali aree si raccomanda l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici, con redazione di relazione geotecnica ed idrogeologica per i piani attuativi e per singoli edifici di edilizia pubblica, costruzioni industriali ed artigianali, edifici rurali (stalle, porcilaie, vasche di contenimento liquami ecc.) che stabiliscano puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni.

Per quanto riguarda le costruzioni rurali, in specifico, non è consentita l'esecuzione di vasche di contenimento liquami interrato prive di adeguate misure di impermeabilizzazione.

### 14.3 – Classe di fattibilità 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità

individuato, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

#### 14.3.1 - Sottoclasse 3a

In questa sottoclasse ricade: la fascia di rispetto dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile, con raggio 10 m.

#### 14.3.2 - Sottoclasse 3b

Comprende il rispetto dal cimitero comunale, in essa si applicano le norme igienico sanitarie ed ambientali disposte dallo Stato e dalla Regione.

#### 14.3.3 - Sottoclasse 3c

I corsi d'acqua individuati nella "Carta idrogeologica e del sistema idrografico", alla scala 1:10.000, nei loro tratti esterni al perimetro dei centri edificati, sono oggetto di particolare tutela poiché costituiscono un elemento paesistico ambientale essenziale della pianura cremonese. Essi vanno salvaguardati nel loro percorso, mantenuti nella piena funzionalità idraulica ed integrati nel contesto paesistico ambientale in cui scorrono.

Per essi si propone la seguente disciplina:

- su tutti i corsi d'acqua, così come sopra individuati, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa con essenze tipiche;
- tutti i canali verranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti solo a quelli che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colto;
- nella fascia di 10 m, misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere e di reflui organici ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile ed industriale .

Per ogni opera o intervento che si intende eseguire sui corsi d'acqua, esterni ed interni al perimetro del centro edificato, si deve acquisire, prima del rilascio di ogni provvedimento del Comune, l'autorizzazione della Regione, ai sensi del R.D.25.07.1904 n. 523, art. 93 e seguenti. Su questi corsi d'acqua pubblica gli interventi dovranno, preferibilmente, essere eseguiti con criteri di ingegneria naturalistica e i lavori sui manufatti e le opere d'arte dovranno essere eseguiti con materiali tipici.

#### 14.3.4 - Sottoclasse 3d

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi dovute ad una bassa soggiacenza della falda (1-2 m).

Gli studi geologico tecnici ed idrogeologici, di cui all'art. 5 dovranno, tra l'altro, stabilire puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. A garanzia dell'integrità qualitativa delle acque sotterranee, gli scavi per la realizzazione di nuove edificazioni dovranno essere mantenuti ad almeno 1,0 m dal massimo livello piezometrico rilevato o conosciuto; in

caso di impossibilità a mantenere tale franco è vietata l'esecuzione di opere in sotterraneo (autorimesse, cantine, ecc.).

L'attuazione delle previsioni edificatorie è inoltre subordinata alla verifica idraulica dei corpi idrici recettori delle acque di dilavamento, in relazione all'effetto d'impermeabilizzazione del suolo. La portata defluente verso il corpo idrico deve essere determinata considerando la curva di probabilità pluviometrica con tempo di ritorno pari a 10 anni.

#### **14.4 - CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**

14.4.1 - Sottoclasse 4a: Zona di tutela assoluta di pozzo pubblico per approvvigionamento idropotabile.

La zona di tutela assoluta comprende i terreni compresi entro 10 m di raggio dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile in essa si applica il disposto del D. Lgs. n. 152/2006 e smi art. 94.

14.4.2 - Sottoclasse 4b: orli di terrazzo morfologico

Al fine di preservare i tratti significativi delle scarpate morfologiche, in quanto elementi di notevole interesse paesistico, è vietata l'esecuzione di scavi e/o sbancamenti, livellamenti ed altri lavori od interventi che possano alterarne l'attuale profilo piano altimetrico.

Sono oggetto di particolare tutela gli orli di terrazzo evidenziati in "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano", alla scala 1:10.000.

Il terrazzo morfologico sarà conservato, integro, nella sua attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo, al piede ed al pizzo, per una profondità minima di 10 m, sia a monte che a valle; particolarmente utili e consigliabili gli interventi di riforestazione con essenze tipiche locali.

14.4.3 – Sottoclasse 4c: zone umide

Per le zone umide non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m. Qualsiasi intervento da realizzare nell'intorno compreso tra i 50 e i 200 m dalle zone umide tutelate, che prevede l'impermeabilizzazione dei suoli o strutture fondali, sono subordinati ad una verifica idrogeologica che accerti l'ininfluenza del progetto in relazione alla conservazione delle zone umide tutelate.

#### **14.5 - Norme tecniche finalizzate agli studi di approfondimento per la progettazione degli interventi edilizi**

In sede di progettazione di piani attuativi e interventi edilizi (nuove costruzioni e ricostruzioni), si prescrive la realizzazione di indagini finalizzate all'approfondimento geologico tecnico ed idrogeologico del sito, con

---

redazione di apposita relazione geotecnica ed idrogeologica ai sensi del Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 n. 29581, finalizzate, in particolare all'individuazione della capacità portante del terreno in relazione alla tipologia di fondazione.

Gli studi di approfondimento dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi edilizi e la relazione geologica e geotecnica di supporto dovrà essere consegnata in sede di presentazione dei Piani Attuativi o in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Al fine di garantire l'invarianza idraulica degli interventi, si dovrà valutare la possibilità di realizzare bacini volani con effetto di cassa d'espansione per attenuare gli scarichi nei corpi recettori in caso di precipitazioni di notevole intensità.

Per la definizione dell'azione sismica di progetto, lo stesso Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 n. 29581, individua la stima dei parametri spettrali necessari che dovranno essere effettuati direttamente per il sito in esame, sulla base delle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento riportato nella tabella 1 nell'allegato B del D.M. citato.

I risultati delle eventuali analisi di secondo e terzo livello, che si dovesse scegliere di eseguire, dovranno essere utilizzate in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.