

Comune di Malagnino

Provincia di Cremona

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della
L.R. 11.03.2005 n°12
e successive modifiche ed integrazioni

adottato il
approvato il

con del C.C. n°
con del C.C. n°

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborato NTA.1

Norme urbanistiche (N.U.)

Fascicolo

PROGETTISTA:

MARCO TURATI architetto

VIA GRADO N°11 - 26100 CREMONA

TEL/FAX 0372 28417

architetto@marcoturati.it

DAVIDE GEREVINI dott. amb.

Valutazione Ambientale Strategica

GIOVANNI BASSI dott. geol.

Componente Geologica

SINDACO:

sig. Eugenio Zini

ASSESSORE AL TERRITORIO:

sig. Donato Losito

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

arch. Gianfranco Lini

INDICE

TITOLO PRIMO – NORME GENERALI

art. 01 : Elaborati costituenti il PGT e criteri interpretativi	pag. 4
art. 02 : Campo di applicazione del PGT e relative deroghe	pag. 7
art. 03 : Interventi edilizi, urbanistici e di trasformazione del territorio	pag. 8
art. 04 : Destinazioni d'uso e loro mutamenti	pag. 10
art. 05 : Definizioni tecniche e parametri regolanti il peso insediativo	pag. 12
art. 06 : Parametri regolanti la conformazione delle costruzioni	pag. 15
art. 07 : Aree di pertinenza per il calcolo degli indici edilizi	pag. 18
art. 08 : Opere di urbanizzazione primaria	pag. 19
art. 09 : Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 20

TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL PIANO

art. 10 : Piani attuativi	pag. 23
art. 11 : Elaborati costituenti i piani attuativi	pag. 25
art. 12 : Standard urbanistici e norme per gli Ambiti ST	pag. 28
art. 13 : Interventi all'interno degli ambiti destinati a standard	pag. 30
art. 14 : Condizioni per la formazione dei titoli abilitativi	pag. 32
art. 15 : Opere pertinenziali di modesta entità	pag. 34
art. 16 : Perequazione, compensazione, incentivazione	pag. 36
art. 17 : Suddivisione del territorio in ambiti	pag. 37

TITOLO TERZO – PREVISIONI DI PIANO: AMBITI URBANI

art. 18 : Ambito Storico Urbano Riconvertito – A1	pag. 40
art. 19 : Ambito Storico Extraurbano di Recupero – A2	pag. 45
art. 20 : Ambito Residenziale ad edilizia intensiva – B1	pag. 50
art. 21 : Ambito Residenziale ad edilizia estensiva – B2	pag. 53
art. 22 : Ambito Produttivo di riconversione – B3	pag. 55
art. 23 : Ambito Residenziale Isolato In Contesto Agricolo – B4	pag. 58
art. 24 : Ambito Commerciale Esistente di completamento – D1	pag. 59
art. 25 : Ambito Commerciale per Distributori di carburante– D2	pag. 61
art. 26 : Ambito Produttivo Esistente di completamento – D3	pag. 62
art. 27 : Ambito Produttivo per la trasformazione dei prod. Agr. – D4	pag. 64
art. 28 : Ambito di Trasformazione per l'espansione Residenziale – ATR	pag. 66
art. 29 : Ambito di Trasformazione per l'espansione Produttiva – ATP	pag. 69
art. 30 : Ambito di Rigenerazione Urbana – ARU	pag. 72
art. 31 : Piani Attuativi Convenzionati – PAC	pag. 72

TITOLO QUARTO – INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO

art. 32 : Definizione delle tipologie	pag. 74
art. 33 : Dotazione minima obbligatoria di standard	pag. 75
art. 34 : Suddivisione del territorio	pag. 76
art. 35 : Tipologie di insediamenti e Superfici di Vendita	pag. 77
art. 36 : Procedure per garantire gli Standard e per il rilascio dei titoli	pag. 79
art. 37 : Qualità della progettazione	pag. 81

TITOLO QUINTO – PREVISIONI DI PIANO: AMBITI EXTRAURBANI

art. 38 : Ambito Agricolo Normale – E1	pag. 84
art. 39 : Ambito Agricolo di Rispetto Urbano – E2	pag. 88
art. 40 : Ambito Agricolo di Tutela Ambientale – E3	pag. 90
art. 41 : Ambito Agricolo per gli allevamenti intensivi– E4	pag. 93
art. 42 : Ambito Agricolo inedificabile di Tutela Infrastrutturale – E5	pag. 95
art. 43 : Ambito Agricolo di valenza Storica – EA	pag. 97
art. 44 : Ambito Agricolo di Riforestazione Urbana – EF	pag. 99

TITOLO SESTO - PREVISIONI DI PIANO: ALTRI AMBITI

art. 45: Ambito a Verde Privato – VP	pag.102
art. 46: Ambito per le SRB di Telefonia Mobile – SRB	pag.104
art. 47: Ambito per i Cimiteri – K	pag.105
art. 48: Ambito riservato all'Ex Discarica bonificata – DB	pag.105
art. 49: Ambito riservato ai Pozzi Idropotabili – PZ	pag.105
art. 50: Zone Umide – ZU	pag.106
art. 51: Percorsi Ciclopeditoni esistenti e di progetto – CP	pag.106
art. 52: Ambito per Viabilità: acqua e strade – V	pag.106
art. 53: Fasce di Rispetto delle Acque – R1	pag.107
art. 54: Fasce di Rispetto delle Strade e della Ferrovia – R2-R3	pag.109
art. 55: Fasce di Rispetto dei Cimiteri – R4	pag.111
art. 56: Fascia di Rispetto della Ex Discarica Bonificata – R5	pag.111
art. 57: Fasce di Tutela Assoluta e Rispetto Pozzi Pubblici – R6	pag.112
art. 58: Fasce di Rispetto Metano/Gas/Oleodotti – R7	pag.113
art. 59: Fasce di Rispetto Elettrodotti – R8	pag.113
art. 60: Fasce di Rispetto per le Zone Umide – R9	pag.114
art. 61: Fasce di Tutela Paesaggistica ex D.Lgs. 42/2004– R10	pag.114
art. 62: Alberi monumentali – R11	pag.114
art. 63: Coni Visivi – R12	pag.115

TITOLO SETTIMO - TUTELA DELL'ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO

art. 64: Tutela dell'edificato esistente	pag.117
art. 65: Tutela del territorio agricolo	pag.122
art. 66: Tutela delle testimonianze storiche	pag.128
art. 67: Tutela della viabilità e dotazione parcheggi	pag.130
art. 68: Dimensionamento della nuova viabilità	pag.131
art. 69: Tutela degli impianti elettrici di interesse urbanistico	pag.132
art. 70: Distanze tra allevamenti e funzioni urbane	pag.134
art. 71: Tutela acustica del territorio	pag.137
art. 72: Tutela dei corsi d'acqua e RIM	pag.139
art. 73: Tutela geologica del territorio	pag.140
art. 74: Tutela della qualità delle risorse idriche	pag.141

TITOLO OTTAVO - NORME RELATIVE ALLA VAS E NORME TRANSITORIE FINALI

art. 75: Tutela degli edifici dal gas radon	pag.143
art. 76: Norme a sostegno della Rete Ecologica Comunale	pag.143
art. 77: Sostenibilità ambientale del PGT	pag.144
art. 78: Monitoraggio del PGT	pag.144
art. 79: Criteri per la VAS del PGT e delle Varianti	pag.145
art. 80: Norme Transitorie	pag.146
art. 81: Richiami legislativi e adeguamenti normativi	pag.146

ALLEGATI

allegato A: tabella di sintesi dei parametri stereometrici nei vari ambiti
allegato B: elenco non esaustivo dei vincoli storico-architettonici e paesaggistici
allegato C: modello per istanza di Esame Interesse Paesaggistico
allegato D: indicazioni sulla rilevanza urbanistica e civilistica delle piscine
allegato E: indicazioni e procedure per i manufatti minori

TITOLO PRIMO – NORME GENERALI

Articolo 1**ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LORO GERARCHIA E CRITERI INTERPRETATIVI**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati:

QC	QUADRO CONOSCITIVO
QC.1.1	INDAGINI SULLA REALTÀ LOCALE
QC.1.1.1	STATO ATTUALE DEL TERRITORIO
QC.1.1.1.1	Stato attuale del territorio - base cartografica: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.2	PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
QC.1.1.2.1	PTR - Piano Territoriale Regionale: UNICA
QC.1.1.2.2	PTCP - Carta delle Prescrizioni: UNICA (1:25.000)
QC.1.1.2.3	PTCP - Carta delle Prescrizioni: LEGENDA
QC.1.1.3	LA COMPONENTE GEOLOGICA (dott. geol. Giovanni Bassi)
QC.1.1.3.1	Relazione geologica: FASCICOLO
QC.1.1.3.2	Allegato 1 Carta geologica geomorfologica: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.3.3	Allegato 2 Carta PAI - PGRA: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.3.4	Allegato 3 Carta di pericolosità sismica locale: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.3.5	Allegato 4 Carta dei vincoli geologici: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.3.6	Allegato 5 Carta di sintesi: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.3.7	Allegato 6 Carta di fattibilità Geologica: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.4	DoSRI - RISCHIO IDRAULICO (dott. geol. Giovanni Bassi)
QC.1.1.4.1	Relazione Tecnica: FASCICOLO
QC.1.1.4.2	Allegato 1 Carta del rischio idraulico: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.4.3	Relazione Documento polizia idraulica: FASCICOLO
QC.1.1.4.4	Tavola 1 Carta idrografica: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.5	VAS - VALUTAZIONE AMB. STRATEGICA (dott. Davide Gerevini)
QC.1.1.5.1	Documento preliminare: FASCICOLO
QC.1.1.5.2	Rapporto Ambientale: FASCICOLO
QC.1.1.5.3	Sintesi non Tecnica: FASCICOLO
QC.1.1.6	ANALISI DEGLI INSEDIAMENTI
QC.1.1.6.1	Cenni storici del territorio: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.6.2	Toponomastica agricola: UNICA (1:10.000)
QC.1.1.6.3	Evoluzione storica del territorio: UNICA (1:20.000)
QC.1.1.6.4	Localizzazione Cascine storiche: UNICA (1:5.000)
QC.1.1.6.5	Indagini urbanistiche schedatura cascine storiche: FASCICOLO
QC.1.1.6.6	Localizzazione aziende agricole: UNICA (1:5.000)
QC.1.1.6.7	Elenco aziende agricole con attività zootecniche attive: FASCICOLO
QC.1.1.7	ANALISI DEI SERVIZI
QC.1.1.7.1	Elenco dei servizi: FASCICOLO
QC.1.1.7.2	Schede analitiche dei servizi esistenti e di progetto: FASCICOLO
QC.1.1.8.1	Reti di sottoservizi gas e acqua potabile: UNICA (1:5.000)
QC.1.1.8.2	Reti di sottoservizi elettrica e pubblica illuminazione: UNICA (1:5.000)
QC.1.1.8.3	Reti di sottoservizi fognature UNICA (1:5.000)

QC.1.2	ELABORAZIONI SU SPECIFICI TEMATISMI
QC.1.2.1	CONTRIBUTI DEI CITTADINI
QC.1.2.1.1	Local. contributi dei cittadini ex. art.13 L.R.12/2005: UNICA (1:10.000)
QC.1.2.1.2	Contr. dei cittadini ex. art.13 L.R.12/2005 descr. e pareri: FASCICOLO
QC.1.2.2	ANALISI DEL CONSUMO DI SUOLO
QC.1.2.2.1	Relazione sull'Analisi del Consumo di Suolo: FASCICOLO
QC.1.2.2.2	Bilancio Ecologico dei Suoli: UNICA (1:5.000)
QC.1.2.2.3	Bilancio Ecologico dei Suoli: TABELLA DI RAFFRONTI
QC.1.2.2.4	Tavola Ambiti Agr. Strategici e proposte di esp.: UNICA (1:5.000)
QC.1.2.2.5	Carta del Consumo di Suolo: UNICA (1:5.000)
QC.1.2.2.6	Carta dello Stato di Fatto e di Diritto: UNICA (1:5.000)
QC.1.2.2.7	Carta della qualità dei suoli: UNICA (1:5.000)

PGT PREVISIONI DI PIANO

PGT.2	ELABORATI DI PROGETTO
PGT.2.1	Relazione illustrativa generale del Piano di Governo del Territorio
PGT.2.2.2	Tavola delle previsioni: UNICA (1:5.000)
PGT.2.2.3	Tavola delle previsioni: CAPOLUOGO (1:2.000)
PGT.2.2.4	Tavola delle previsioni: FRAZIONI (1:2.000)
PGT.2.3	Localizzazione servizi esistenti e di progetto: UNICA (1:5.000)
PGT.2.4.1	Piano per le Attrezzature Religiose: FASCICOLO
PGT.2.5.1	Individuazione vincoli storico-architett. e paesagg.: UNICA (1:5.000)
PGT.2.5.2	Carta di fattibilità Geologica: UNICA (1:10.000)
PGT.2.5.3	Carta del rischio idraulico: UNICA (1:10.000)
PGT.2.6	Distanze allevamenti zootecnici: UNICA (1:5.000)
PGT.2.7	Rete Ecologica Comunale: UNICA (1:10.000)
PGT.2.8	Carta della sensibilità paesaggistica: UNICA (1:10.000)
PGT.2.9	Indirizzi per l'attuaz. degli Ambiti di Trasf. AT e degli ARU: FASCICOLO
NTA.1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL PGT
NTA.1	Norme Urbanistiche (N.U.): FASCICOLO
NTA.2	Norme Geologiche (N.G.): FASCICOLO
NTA.3	Norme di Polizia Idraulica (N.I.): FASCICOLO

CRITERI INTERPRETATIVI

Al fine di agevolare l'interpretazione del Piano di Governo del Territorio si adotteranno i criteri esposti nei seguenti commi.

In caso di contrasto tra gli elaborati, le disposizioni normative prevarranno su quelle delle previsioni di Piano e, tra queste ultime, prevarranno quelle fornite da planimetrie redatte a scala di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra norme prevarrà quella più restrittiva.

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici da utilizzare nei vari ambiti sono descritti, oltreché negli specifici articoli delle relative N.T.A., anche nella tabella riassuntiva allegata al punto "A". della presente normativa. In caso di contrasto prevarrà comunque l'indicazione fornita dallo specifico articolo.

La tavola di sintesi dei principali vincoli ambientali gravanti sul territorio comunale si intende integrata con l'apposito elenco degli edifici di interesse storico-artistico esistenti sul territorio comunale e, in particolare, di quelli sottoposti a vincolo monumentale ex titolo primo D.Lgs. 42/04 (già legge 1089/39) di cui all'elenco allegato al punto "B" della presente normativa. Tale tavola e tale elenco hanno semplice valore ricognitorio e non escludono l'esistenza di altri vincoli monumentali o ambientali.

Le destinazioni di ambito sono determinate facendo riferimento tanto ai retini ed alle simbologie in bianco e nero, quanto alle campiture colorate.

Le fasce di rispetto, nella rappresentazione grafica, si sovrappongono con la loro retinatura ai toni di colore dei singoli ambiti, aggiungendo alle regole dell'ambito le prescrizioni connesse a tale fattispecie e non sostituendosi ad esse.

L'eventuale sovrapposizione, nelle tavole di prescrizioni urbanistiche originate da diverse tipologie di campitura rende realizzabili solamente gli interventi edilizi compatibili con tutte le normative di ambito richiamate dalle varie campiture.

Alle varie cascine storiche esistenti sul territorio comunale sono attribuite le destinazioni urbanistiche riportate dalle tavole delle previsioni di Piano e sintetizzate nell'allegato "C" del presente testo normativo. In caso di contrasto tra gli elaborati, prevarranno le indicazioni fornite da tale allegato.

Nell'attuazione del Piano andrà fatto riferimento sistematico al parere espresso dalla Provincia di Cremona, con Deliberazione del Presidente n°___ del _____, in sede di verifica di compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Le indicazioni contenute in detta deliberazione e nei relativi allegati prevarranno comunque su indicazioni, eventualmente discordanti, contenute nelle tavole delle previsioni di Piano e nelle presenti Norme Urbanistiche.

L'intera Variante Generale è stata improntata alla riduzione del consumo di suolo e delle aree di espansione, secondo quanto previsto dalle Leggi Regionali n°31/2014, n°18/2019 e n°12/2005, così come recentemente novellata, introducendo nuovi criteri ed inediti scenari di valutazione del consumo di suolo e delle potenzialità edificatorie.

Articolo 2**CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVE DEROGHE**

Il Piano di Governo del Territorio disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie, nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione, risulti necessario il rilascio di un Permesso di Costruire, ovvero anche la semplice presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, debbono risultare, di norma, conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, così come previsto dall'art. 40 della LR 12/2005 e nel rispetto delle procedure ivi indicate.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (Norme Urbanistiche) del presente PGT.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 6/1989.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 241/1990.

Salvo quanto più specificatamente indicato dalle norme di ambito, sarà comunque sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici già esistenti e non abusivi, anche se caratterizzati da destinazioni d'uso non ammesse ivi insediate anteriormente alla data di approvazione del Piano. Saranno inoltre sempre consentite le opere riconosciute necessarie per documentate esigenze di igiene, di decoro o di pubblica incolumità.

Qualora un edificio presenti dimensioni eccedenti quelle prescritte dal PGT, le stesse potranno essere conservate, salvo diversa esplicita disposizione normativa di ambito, solo nel caso di interventi di riuso conservativi (manutenzione, risanamento e restauro) o anche trasformativi, ma di incisività non eccedente la ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione con ricostruzione, così come definita nell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione susseguente a demolizione, le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici e i parametri edilizi prescritti per l'ambito di appartenenza.

Qualora un vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio (per standard urbanistici, viabilità, rispetti o altro) sia decaduto per trascorso quinquennio dalla sua imposizione o perché il piano attuativo che lo prevedeva non risulti più vigente, i terreni interessati esterni all'abitato si intenderanno classificati come "ambito agricolo di tutela infrastrutturale – E5" e sottoposti pertanto alla relativa normativa. Sui terreni interni all'abitato saranno ammessi esclusivamente interventi conservativi senza modifica di destinazione d'uso.

Articolo 3**INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO
PERTINENZE DI EDIFICI**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al conseguimento di un titolo edificatorio, originato – secondo le casistiche previste dalla legislazione vigente – dal rilascio di un Permesso di Costruire, dalla maturazione di un diritto conseguente ad un “silenzio assenso” da parte dell'autorità comunale, ovvero dalla presentazione di Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio di un'Attività edilizia conforme al quadro normativo in essere da parte di un avente titolo.

Gli interventi edilizi sono suddivisi ed articolati secondo quanto disposto dal medesimo art.3 del DPR 6.6.2001 n°380 vigente al momento della protocollazione dell'istanza da parte del soggetto promotore dell'iniziativa.

Le opere minori elencate all'articolo 15 delle presenti norme, che non costituiscono edificio ai sensi dell'art.3 – comma 1 – lett.e.6 del DPR 380/2001, vengono viceversa assoggettate a semplice Autorizzazione Amministrativa, con procedura semplificata, e non a Permesso di Costruire, SCIA sostitutiva, SCIA ordinaria o CILA.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

Si intendono interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, oltre alle nuove costruzioni, anche tutte quelle operazioni che, pur non concretizzandosi nella realizzazione di opere edilizie vere e proprie, producano tuttavia alterazione permanente del territorio, della sua configurazione fisica, del suo arredo vegetazionale, della sua dotazione di arterie destinate al movimento di uomini, mezzi e materiali, delle sue modalità di funzionamento. Non si intendono interventi di trasformazione del territorio le operazioni che risultino riconducibili alla normale pratica agricola.

In particolare, si devono considerare interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio le seguenti operazioni:

- 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 successivo punto 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 inedificato;
- 4) l'installazione di torri, antenne e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati aventi caratteristiche e dimensioni eccedenti i limiti di cui alle lettere b), c) e d) del successivo art. 14, nonché di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni, che siano utilizzate 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 le norme tecniche del presente PGT e dei relativi piani attuativi, in relazione alle previsioni di Piano e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ex art.3 – comma 1 – lett. e.6) del DPR 380/2001;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove questi comportino l'esecuzione di lavori ai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

PERTINENZE DI EDIFICI

Si intendono pertinenze di edifici tutte quelle opere permanenti che, pur avendo autonoma costituzione, siano poste in modo permanente al servizio o al decoro di una costruzione principale.

Non sussiste la natura pertinenziale nel caso in cui sia realizzato un nuovo volume, su un'area diversa ad ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio, ovvero sia realizzata un'opera qualsiasi, quale può essere ad esempio una tettoia, che ne alteri la sagoma (CdS sez.VI, n°5153/2022 e CdS sez. VI, n°72/2018).

Qualora tali opere avessero caratteristiche edilizie tali da determinare, ai sensi delle presenti N.T.A., superficie coperta, volume edificato o superficie di calpestio, le stesse non verranno considerate nuove costruzioni solo nelle seguenti fattispecie:

- opere realizzate al servizio di costruzioni già esistenti alla data di approvazione del PRG previgente al primo PGT (25 marzo 1982);
- opere realizzate per soddisfare le dotazioni regolamentari di parcheggi ed autorimesse;
- opere riconducibili alle fattispecie delle "Piccole Opere" e come tali riconosciute dal successivo art.15.

AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

Negli ambiti circostanti la Delmona Tagliata (a nord della via Postumia), coperti da vincolo di tutela ambientale, l'intervento edilizio e di trasformazione del territorio dovrà essere preceduto dal rilascio di specifico provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, il quale verrà prodotto nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. I relativi lavori non potranno comunque essere iniziati prima che siano trascorsi i termini temporali che la legge concede al Ministero dei Beni Culturali per esercitare i propri poteri di controllo.

COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

L'Amministrazione potrà dotarsi di apposita Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a cui affidare, oltre ai compiti istituzionali previsti dal "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", le funzioni indicate in alcune delle disposizioni contenute nella presente normativa. Nel caso in cui l'A.C. si avvalga della facoltà di delegare alla Provincia le funzioni di cui al suddetto T.U., le attività per le quali la presente normativa definisce un ruolo per la CCP potranno essere svolte dal/la Responsabile del Servizio Tecnico del Comune.

Articolo 4**DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI - FATTISPECIE DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CHE DETERMINANO LA NECESSITA' DI RICONOSCERE STANDARD URBANISTICI**

Attraverso le tavole di previsioni di Piano e le correlate presenti Norme Urbanistiche, il Piano di Governo del Territorio indica quali funzioni debbano essere ospitate negli edifici e sui terreni presenti sul territorio comunale.

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 gli edifici, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Si definisce principale la destinazione d'uso indicata come qualificante per un determinato ambito urbanistico.

Si definisce compatibile, accessoria, o complementare la destinazione d'uso che non disturba, integra o rende possibile la destinazione d'uso principale o che, come tale, a determinate condizioni eventualmente precisate dal Piano, è ammessa in un determinato ambito urbanistico, a titolo di pertinenza o custodia.

Si definisce non ammissibile la destinazione d'uso che si ritiene incompatibile con la destinazione d'uso principale.

Mutamenti di destinazioni d'uso e versamenti dei contributi per oneri di urbanizzazione

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 23 ter del DPR 380/2001 e dal Capo VI della LR 12/2005 e ferme restando le disposizioni contenute nella Circolare Regionale n°10 del 20.7.2017, i mutamenti delle destinazioni d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a Permesso di Costruire sono anch'essi soggetti al medesimo Permesso di Costruire o alla corrispondente Segnalazione Certificata di Inizio Attività. In ogni caso, a fronte di modifiche di destinazione d'uso che, accompagnate da opere edilizie, determinino il passaggio tra categorie di destinazioni d'uso caratterizzate da una diversa dotazione di standard urbanistici, andrà riconosciuto al Comune l'eventuale conguaglio dei contributi per oneri di urbanizzazione. Il contributo andrà versato per intero, e cioè senza alcun conguaglio, nel caso in cui la destinazione precedente fosse rurale, anche se posta in ambito extra-agricolo.

Sotto il profilo procedurale, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti alle disposizioni contenute nel DPR 380/2001.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Il mutamento di destinazione d'uso si realizza, anche in assenza di opere edilizie, quando, all'interno di una singola unità immobiliare, si modifichi la destinazione d'uso prevalente.

Nel caso di attività comportanti funzioni miste (ad es. attività artigianali con accessorie funzioni di commercializzazione al dettaglio dei prodotti), andranno fisicamente individuate le porzioni di edificio destinate alle diverse funzioni, assoggettandole al versamento degli oneri relativi alle rispettive categorie.

Nel caso di uffici funzionali alle normali attività amministrative della ditta operante sul lotto in esame, viceversa, essi vanno intesi come facenti parte pienamente della funzione urbanistica principale

Il Piano di Governo del Territorio precisa, per ciascun ambito del territorio comunale, le destinazioni d'uso comunque non ammissibili rispetto a quella principali: in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso.

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.

Mutamenti d'uso che comportano la necessità di riconoscere standard urbanistici

Il Piano di Governo del Territorio indica, altresì, in quali casi il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, comporti, oltre al riconoscimento dei maggiori contributi per oneri di urbanizzazione, un aumento, ovvero una variazione, del fabbisogno di standard urbanistici e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nessuna dotazione di standard verrà riconosciuta alle preesistenti destinazioni rurali, anche se poste in ambito extra-agricolo.

Il Consiglio Comunale fissa con propria deliberazione, da aggiornarsi periodicamente in analogia con le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione, la tabella di classificazione gerarchica delle dotazioni di standard per categoria di destinazione d'uso ed i relativi valori di monetizzazione di riferimento (i valori definitivi riferiti allo specifico ambito andranno comunque peritati caso per caso dal/la Responsabile del Servizio, all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo).

In mancanza della prevista deliberazione consigliare, l'ordine decrescente dei valori si intende di norma il seguente: commerciale, direzionale, turistico-alberghiero, produttivo, residenziale, rurale).

Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento, totale o parziale, degli standard nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di standard.

Le aree reperite in alternativa a seguito di diversa localizzazione devono soddisfare i limiti previsti dall'art. 12.

Destinazioni d'uso già in atto e contrastanti con le previsioni di PGT

Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti Norme, risultassero con esse in contrasto possono essere tollerate sino "*ad esaurimento*" e, quindi, nelle aree e negli edifici interessati, sono vietati interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione intenda fare ricorso per favorirvi o imporne l'allontanamento.

Qualora il contrasto sia determinato solamente da questioni di inquinamento, alle destinazioni d'uso interessate potrà essere consentita la sopravvivenza, solo quando siano installati impianti o prese misure che, a parere degli Uffici competenti, assicurino, con piena efficacia e stabilmente, il rispetto delle leggi vigenti in materia. Tale consenso sarà comunque sottoposto a periodica verifica.

Articolo 5**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI, PARAMETRI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI IL PESO INSEDIATIVO**

Al fine di consentire la esatta determinazione del peso insediativo entro il quale dovranno mantenersi la futura edificazione e il futuro uso del territorio comunale, si forniscono le seguenti definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici richiamati nei successivi articoli.

Essi risultano coerenti ed adeguati alle disposizioni contenute nella DGR 24 ottobre 2018 – n°XI/695 Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del DPR 6 giugno 2001, n°380.

(SL) Superficie Lorda

Per Superficie Lorda si intende la somma delle superfici di pavimento dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti dell'edificio, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati destinati ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali o ad attività produttive.

Si misura in metri quadrati (mq).

Non sono da includere nel calcolo della SL:

- i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, come previsto dalla L.R. 33 del 12/2007;

- gli aggetti aperti (balconi, cornicioni di gronda, pensiline, tettoie, terrazzi) sporgenti al massimo di 1,20 mt. Qualora eccedenti questa misura, dovranno integralmente essere inclusi nel calcolo della SL;

- le superfici degli ascensori, dei montacarichi, dei vani corsa degli impianti di sollevamento (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche);

- i portici di uso pubblico o comuni a più unità edilizie e, dove di altezza netta interna uguale o inferiore a 2,40 mt, di uso privato, fatti salvi i casi di edificazione a confine tra privati, dove potranno essere conseguiti accordi tra confinanti;

- i locali, purché contenuti entro un solo piano fuori terra, destinati ad autorimessa pertinenziale, cantina e lavanderia, di altezza netta interna sempre uguale o inferiore a 2,40 mt. e i locali destinati a stenditoio, sgombero e impianti tecnici nei sottotetti di altezza media interna inferiore a 2,40 mt.;

- le porzioni fruibili di sottotetti di altezza inferiore a 1,50 mt;

- le superfici relative agli spazi completamente interrati o seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per un'altezza media non superiore a mt. 1,20, con riferimento al dislivello fra la quota del piano del marciapiede, esistente o di progetto (e ove non esistente della pavimentazione stradale), e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra. Per gli edifici distanti più di 10 metri dalla pubblica via la quota altimetrica media del marciapiede è sostituita dalla quota media del piano di campagna preesistente, misurata nel baricentro della superficie coperta della costruzione. Nel caso di suolo non orizzontale, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza di mt. 0,60 è quella media preesistente del terreno interessato dal sedime del fabbricato. Ai fini dell'esclusione dal calcolo della SL tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a mt 2,40.

I soppalchi, realizzabili secondo modeste dimensioni e caratteristiche definite, non concorrono al calcolo della SL, purché di altezza inferiore a 2,40 mt., sebbene

costituiscano superficie non residenziale (snr) ai fini del calcolo complessivo del Contributo Afferente il Costo di Costruzione.

La superficie delle scale, qualora interessante più di due piani, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale.

Inoltre, sono escluse dal computo le superfici fuori terra, adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, purché nei limiti delle leggi vigenti in materia.

(VU) Volume convenzionale urbanistico

Si ottiene moltiplicando la Superficie Lorda complessiva di pavimento (SL) per l'altezza convenzionale di m. 3,00, indipendentemente dalla maggiore o minore effettiva altezza di piano o di interpiano.

Si misura in metri cubi (mc)

Non sono computabili all'interno del Volume Urbanistico:

a) i volumi tecnici collocati al di sopra dell'altezza massima dell'edificio. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, ecc.). Nel caso di interventi sull'esistente, sono considerati volumi tecnici i locali per ascensore, scale di sicurezza e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio;

b) locali interrati di funzioni residenziali: cantine, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stireria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale;

c) le autorimesse isolate ed autonome, interrate o seminterrate, con estradosso del solaio piano a quota + 1,20 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, all'interno della proiezione dell'edificio;

d) le autorimesse isolate ed autonome, interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano a quota mt. + 1,20 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, esterne alla proiezione dell'edificio fino ad una s.l.p. massima di 50 mq.;

e) le autorimesse nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/1989 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto;

f) gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi se contenuti entro la profondità di 150 cm;

g) i portici asserviti ad uso pubblico;

h) i portici condominiali con vincolo di destinazione.

Per gli edifici produttivi esistenti non sono computabili i volumi tecnici necessari a migliorare condizioni igieniche sanitarie dei luoghi destinati alle attività produttive.

Le autorimesse interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano a quota non superiore a mt. + 1,20 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio possono essere costruite a una distanza minima dal confine di mt 1,50 senza obbligo di convenzionamento col confinante.

(ST) Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla superficie complessiva oggetto di intervento pubblico o privato mediante piano attuativo.

La Superficie Territoriale può comprendere sia terreni edificabili che terreni destinati a strade e servizi o altro, esistenti o di progetto. Salvo più articolate disposizioni dettate dalle specifiche norme di ambito, ai fini del calcolo di fabbricabilità o di utilizzabilità verranno di norma computate solamente le porzioni di superficie territoriale che nelle tavole delle previsioni di Piano risultino coperte da apposita campitura indicante edificabilità a scopo residenziale o produttivo.

(It) Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Si misura in metri cubi su metro quadrato (mc/mq) e definisce il massimo volume convenzionale urbanistico costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

(Iut) Indice di utilizzabilità territoriale

Si misura in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq) e definisce la massima Superficie Lorda complessiva di pavimento, costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

(SF) Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Si misura in metri quadrati (mq) e rappresenta la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione diretta del P.G.T.

E' formata dalla parte residua di ST, come appresso definita, cui sono state detratte le aree di pubblica circolazione (strade, piazze, marciapiedi o riservati alla pubblica sosta di veicoli), le aree sottoposte a vincolo pubblico o di uso collettivo (ovvero destinate alle attrezzature che, ai sensi di legge, danno corpo allo standard urbanistico, ivi compresi gli edifici per il culto e gli impianti per servizi parrocchiali) e gli spazi occupati da corsi d'acqua scoperti o, eventualmente, risultanti già asserviti ad altro lotto.

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, può essere considerata parte integrante di quest'ultimo anche la quota di cortile comune che compete al lotto stesso, secondo le risultanze di un Atto Pubblico o di una Convenzione fra i comproprietari interessati. In mancanza di tali atti, può essere proscritto che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione alla superficie dei lotti che vi hanno accesso, quando non in contrasto con i regolamenti comunali.

Tutti gli edifici, costruiti ai sensi dello strumento urbanistico generale previgente, restano pertinenti al lotto o, comunque, alla superficie del suolo a suo tempo asservita: nel caso di fabbricati preesistenti la superficie fondiaria è da estendere alle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta intestataria dell'edificio medesimo, fino al raggiungimento degli indici di densità indicati nello strumento urbanistico generale in vigore

(If) Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente

Si misura in metri quadri su metro quadrato (mq/mq), negli ambiti destinati a funzioni produttive e commerciali, o in metri cubi su metro quadrato (mc/mq), negli ambiti destinati a funzioni residenziali.

Definisce la massima superficie o il massimo volume convenzionale urbanistico costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

(CU) Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del Carico Urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi, ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

(DT) Dotazioni Territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Articolo 6**PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI, REGOLANTI LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI**

Al fine di consentire la più corretta disposizione sul territorio delle edificazioni, quantificate attraverso l'applicazione dei parametri e degli indici di cui all'articolo precedente, si forniscono altresì le seguenti definizioni, pure richiamate nei successivi articoli:

(SCop) Superficie coperta

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, compresi i portici, con esclusione di aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

(Rc) Rapporto di copertura

Si indica in termini percentuali e definisce la massima superficie copribile, in rapporto alla superficie fondiaria.

Ai soli fini del calcolo di tale rapporto, la superficie fondiaria potrà essere integrata con le superfici di pertinenza destinate a rispetto o a verde privato.

(Np) Numero dei piani fuori terra

Definisce il numero massimo delle superfici di calpestio edificabili fuori terra e va computato sul prospetto più alto dell'edificio, a partire dal piano stradale o cortilizio contiguo più depresso.

Sono Piani Fuori Terra quelli dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sono Piani Interrati di un edificio quelli il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sono Piani Seminterrati quelli di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

(H) Altezza

Si misura in metri lineari (ml) e definisce l'altezza massima delle costruzioni edificabile fuori terra.

L'altezza massima dell'edificio viene misurata tra due piani orizzontali, passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti (quota strada) e per la linea di gronda (quella più bassa nel caso di tetto a capanna), in caso di copertura a tetto, o per il piano di calpestio della copertura a terrazzo.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici

ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'H considerata è la media di quella misurata agli estremi del fronte delle singole porzioni di facciata aventi altezze diverse.

Nel caso di sottotetto abitabile, l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde stesse compreso tra l'imposta ed il colmo; si considera abitabile un sottotetto che abbia altezza ponderale interna non inferiore a mt 2,40.

Nel caso di piano esecutivo con alterazione delle quote originali del terreno, per

suolo si deve intendere quello risultante dopo i livellamenti ed i movimenti di terra che dovranno essere definiti, di massima, in sede di progetto urbanistico.

Nel caso di titolo abilitativo a costruire singolo, è ammesso il computo dell'altezza dal piano di riporto, rispetto al terreno originario, quando tali movimenti di terra non superino l'altezza di metri 0,70 e siano eseguiti per adeguare la quota di campagna a quella della pubblica via, piazza o spazio pubblico; la necessità del riporto dovrà essere dimostrata in sede progettuale e il riporto dovrà essere chiaramente indicato nel progetto.

Tale riporto o compenso dovrà essere realizzato lungo l'intero perimetro dell'edificio, in modo da non comportare, su alcun lato del fabbricato, maggiori altezze fuori terra e nel contempo prevedere adeguati raccordi con il terreno circostante.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze

e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole

porzioni di altezze diverse.

Potrà essere ammesso (ad esclusione dei NAF) il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici (vani scale, extracorsa ascensore, ecc.) di limitata entità purché non superino i mt. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la quota di riferimento della copertura, da assumere per il calcolo della altezza, è quella dell'intradosso di imposta della copertura stessa; nel caso di edifici con carroponte, la quota è quella della via di corsa del carroponte stesso.

(D) Distanza

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la profondità della fascia di rispetto che deve essere lasciata ineditata tra il riferimento e l'edificio.

Ai fini del calcolo della distanza debbono essere considerati gli edifici.

Le costruzioni completamente interrato e le costruzioni accessorie parzialmente o completamente fuori terra quali autorimesse, rustici, lavanderie, ecc. con altezza interna media non superiore a 2,40 ml ed altezza esterna, misurata rispetto al marciapiede stradale, comunque non superiore a 3,00 ml, nonché le altre costruzioni accessorie prive di copertura e non sporgenti dal piano di campagna come piscine realizzate in opera, vasche, trincee, campi da gioco, ecc. non costituiscono edificio, salvo che il riferimento sia costituito dal ciglio di una strada carrabile esistente o di progetto. Altezze maggiori potranno essere assentite per ragioni di uniformità tipologica negli ambiti storici e di vecchio impianto.

Gli edifici pertinenziali che, ai sensi dell'art.3 – comma 1 – lett.e.6) del DPR 380/2001, costituiscano “nuova costruzione” necessiteranno, per essere edificati a confine, di regolare accordo con il confinante, registrato e trascritto.

Tali costruzioni accessorie potranno pertanto essere ammesse, nel rispetto delle norme del Codice Civile, anche in confine con spazi pubblici e privati non destinati a strade e piazze, a condizione che mantengano, un distacco minimo pari a 3,50 ml rispetto agli edifici principali ed osservino, rispetto alle strade, le distanze prescritte dalle norme di ambito.

Non costituiscono edificio neppure i silos, le ciminiere, i tralicci, gli elevatori e gli altri impianti tecnologici che, in ambito produttivo o agricolo, si accostino a edifici destinati a produzione, magazzino o allevamento di bestiame, salvo che il riferimento sia costituito dal confine di una strada carrabile esistente o di progetto, o da una parete finestrata di locali abitabili.

(Df) Distanza da parete finestrata

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la distanza minima che deve intercorrere tra due edifici che si fronteggino con pareti, una almeno delle quali sia finestrata. Le luci, se realizzate in conformità ai dettati del Codice Civile, non costituiscono finestra.

Due pareti si considerano fronteggianti tra di loro quando abbiano tra di loro allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°.

(Dc) Distanza dal confine

Si misura in metri lineari (ml). Rappresenta il distacco tra edifici è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadro sulle normali alle pareti.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire.

La demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato è ammessa indipendentemente dal preesistente distacco da altri edifici, purché si tratti di un intervento unitario e senza soluzione di continuità.

(Ds) Distanza dalla strada

Si misura in metri lineari (ml). La distanza dalla strada è rappresentata dalla distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto Legislativo 30.04.1992 n°285.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio ricavati su proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti lasciano salvi maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT, o quelli stabiliti in sede di Piano Attuativo o di progetto esecutivo di nuove strade, ovvero eventualmente previsti dal Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992, n°285) così come varie volte modificato e integrato fino all'emanazione del DL _____.

(Rhd) Rapporto altezza – distanza

Definisce il rapporto massimo ammissibile tra l'altezza del fabbricato e la distanza intercorrente tra lo stesso e gli altri edifici circostanti. Al rispetto di

tale rapporto non sono soggette le costruzioni accessorie e gli impianti tecnologici più sopra indicati alla voce "distanza".

(Rhs) Rapporto altezza - strada

Definisce il rapporto massimo ammissibile tra l'altezza del fabbricato e la larghezza stradale, quest'ultima integrata dagli eventuali arretramenti degli edifici fronteggianti la strada stessa.

(Si) Superficie impermeabilizzata

È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento edilizio ed urbanistico che risulta compromessa da costruzioni, anche in sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili all'acqua piovana. La parte residua della Superficie fondiaria dovrà essere in parte sistemata a verde oppure essere pavimentata con materiali drenanti, secondo i rapporti fissati per ciascun ambito.

(Ri) Rapporto di impermeabilizzazione

Si indica in termini percentuali e definisce la massima Superficie impermeabilizzabile (Si) in rapporto alla Superficie fondiaria (Sf) ed all'edificato.

Articolo 7**AREE DI PERTINENZA PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

Le aree e le relative superfici edificabili individuate come tali dagli elaborati componenti gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio o che siano comunque servite per il calcolo degli indici edilizi ed urbanistici in sede di formazione di Piano Attuativo, ovvero di rilascio di Licenza, Concessione Edilizia, o Permesso di Costruire, o, comunque, di formazione di altro titolo abilitativo all'edificazione, costituiscono le aree di pertinenza territoriali o fondiarie degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato il massimo della edificabilità consentita dai vari parametri e indici edilizi ed urbanistici previsti dal Piano di Governo del Territorio e dai relativi Piani Attuativi.

Le aree di pertinenza, territoriali o fondiarie, di edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Al fine di consentire un'agevole verifica di quanto sopra indicato, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà pertanto figurare l'esatta individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza, distinte tra territoriali e fondiarie, con l'elenco dei numeri di mappa e dei dati catastali delle proprietà interessate, nonché con la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

Ai fini del rilascio di singoli Permessi di Costruire sarà richiesta, in assenza di preventivo Piano Attuativo o in caso di variante allo stesso, l'indicazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento edilizio, occorrerà che i promotori dell'iniziativa dimostrino e documentino che la proprietà delle aree da vincolarsi è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare, in tutto o in parte, le potenzialità edificatorie concesse dalla vigente strumentazione urbanistica.

Tale vincolo costituirà a tutti gli effetti "asservimento urbanistico" e verrà riconosciuto attraverso apposita convenzione da stipularsi tra i privati interessati.

La stessa convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese dei promotori l'iniziativa edilizia.

Ai fini dei calcoli planivolumetrici e, in generale, della verifica del rispetto di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal presente Piano, deve considerarsi, in assenza di Licenze, Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire o di altri titoli abilitativi alla costruzione consultabili, come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti sull'area di proprietà, l'area di competenza, ancora omogeneamente destinata dal Piano, così come documentata dagli atti catastali alla data di adozione del primo strumento urbanistico comunale di Malagnino (Programma di Fabbricazione).

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del Programma di Fabbricazione, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici e parametri del PGT, all'edificio o agli altri edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

Articolo 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per urbanizzazione primaria si intende quell'insieme di terreni, opere e servizi tecnologici necessari per rendere edificabile un terreno e consentire il normale funzionamento degli edifici insediati.

In particolare, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade di qualsiasi tipologia e calibro, ai sensi dell'art.44 – comma 1 della LR 12/2005, poste al servizio dei lotti edificabili, realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e ciclo-pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori, quali marciapiedi, banchine e aiuole spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo le condotte per lo scolo delle acque meteoriche, la segnaletica verticale e orizzontale, le panchine, i cestini porta-rifiuti, le alberature, i cespugli ed il prato;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio posti al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati come le strade di cui alla lettera a), ivi compresi quelli al servizio dei mezzi di trasporto collettivo (*"golfi di fermata"*);
- c) le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie (caditoie, pozzetti, camerette di ispezione, impianti di sollevamento, eventuali depuratori, ecc.);
- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, complete di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas metano, complete di opere accessorie;
- f) le reti di distribuzione dell'energia elettrica, complete di opere accessorie;
- g) gli impianti di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completi di opere accessorie;
- h) le reti telefoniche, complete di opere accessorie e, in generale, ogni altra rete tecnologica predisposta a soddisfare esigenze di pubblica utilità dell'insediamento urbano (es. cablaggi, fibre ottiche, eccetera);
- i) le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, equipaggiate di prato, cespugli ed alberature, presa d'acqua, allaccio elettrico ed eventuale impianto d'irrigazione automatico;
- j) le piazzole per il conferimento dei rifiuti solidi urbani nei cassonetti o negli altri contenitori predisposti per la raccolta differenziata;
- k) gli impianti cimiteriali;

- l) le aree attrezzate per le Stazioni Radio Base di telefonia mobile, così come regolate dall'art.46 delle presenti norme.

Al solo fine della gratuità dei relativi titoli abilitativi alla costruzione sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche i parcheggi e le autorimesse private.

Sono altresì da ritenersi facenti parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria anche tutte quelle opere quali, ad esempio, un tronco di viabilità principale o un collettore fognario (ovvero la loro riqualificazione), che siano indispensabili a collegare una rete stradale o tecnologica con la preesistente armatura urbana dei servizi, ovvero le opere singolari che servano a collegarla ad una rete di livello superiore o di altro genere, quali ad esempio, la cabina per l'energia elettrica, i pozzi per l'acquedotto, il depuratore per la fognatura, ecc.

Nel dimensionamento e nella realizzazione delle varie opere, andranno rispettate le disposizioni legislative e regolamentari esistenti in materia, le buone norme tecniche, le eventuali indicazioni richiamate dal testo del relativo Permesso di Costruire e le disposizioni specificatamente fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e degli altri enti e società esercenti servizi di pubblica utilità.

La realizzazione diretta da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria (escluse le autorimesse ed i parcheggi), se preventivamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale, e correttamente eseguita, può essere portata a scomputo, totale o parziale, del solo contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto in sede di rilascio dei Permessi di Costruire. Da tale possibilità di scomputo andrà escluso l'eventuale valore dei terreni interessati, che andranno comunque, qualora non già di proprietà comunale, gratuitamente ceduti o assoggettati a servitù di uso pubblico.

Anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria convenzionata con privati dovrà seguire le modalità di legge per la realizzazione di opere pubbliche e il relativo appalto dovrà avvenire attraverso procedura di evidenza pubblica.

Articolo 9

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme dei servizi e delle attrezzature che costituiscono i requisiti necessari a garantire la vita civile e collettiva degli insediamenti residenziali o produttivi, e che vengano realizzate dall'ente pubblico, o anche da privati, per fini istituzionali o convenzionati con enti pubblici.

In particolare, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole di ogni ordine e grado);
- b) gli edifici ed impianti per le attrezzature socio-sanitarie, annonarie, culturali, religiose e per uffici comunali;
- c) gli impianti sportivi, i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- d) i parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico convenzionato, previsti al servizio dell'abitato e degli ambiti produttivi,
- e) i centri sociali finalizzati alla aggregazione dei cittadini e, in particolare, al ritrovo dei giovani e degli anziani, nonché alla tutela di persone in difficoltà per ragioni fisiche, economiche o psichiche.

La realizzazione diretta da parte di privati di opere di urbanizzazione secondaria può essere, se preventivamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale e correttamente eseguita, portata a scomputo, totale o parziale, del solo contributo per oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in sede di rilascio

dei Permessi di Costruire. Da tale possibilità di scomputo andrà escluso l'eventuale valore dei terreni interessati che andranno comunque, qualora non già di proprietà comunale, gratuitamente ceduti o assoggettati a servitù di uso pubblico.

Anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria convenzionate con i privati dovrà seguire le modalità di legge per la realizzazione di opere pubbliche e il relativo appalto dovrà avvenire attraverso procedura di evidenza pubblica.

TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 10**PIANI ATTUATIVI E PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI**

Il Piano di Governo del Territorio è attuato a mezzo di Piani Particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 1150/42, dell'art.12 della LR 11.3.2005 n°12, ovvero, ricorrendone anche l'opportunità, a mezzo dei seguenti ulteriori Piani Attuativi:

- Piani di Lottizzazione (PA) (legge 1150/42) d'iniziativa privata o redatti d'ufficio per iniziativa comunale;
- Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) (legge 167/62), di esclusiva iniziativa comunale;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) (legge 865/71), di esclusiva iniziativa comunale;
- Piani di Recupero (PR) (legge 457/78) di iniziativa comunale, ovvero anche di iniziativa privata;
- altri Piani o Programmi previsti da leggi nazionali o regionali, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (PII) (titolo VI, legge regionale 12/05)

Nei casi previsti dalle presenti Norme Tecniche per l'ambito urbanistico interessato, il Piano Attuativo può essere sostituito da un semplice Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

La formazione dei Piani Attuativi è obbligatoria negli Ambiti di Trasformazione, Residenziali o Produttivi, e negli ambiti A1 e A2 dei Nuclei di Antica Formazione, mentre risulta facoltativa nei comparti di antico e vecchio tessuto residenziale esistente, laddove si intenda fruire delle eventuali opportunità di incremento volumetrico offerte dal PGT all'interno dei NAF.

Le modalità di adozione e approvazione dei Piani Attuativi sono quelle prescritte dalla vigente legge urbanistica regionale (art. 14 LR 12/2005).

Salvo quanto diversamente disposto per legge (art. 14 - comma 5 LR 12/2005) o esplicitamente consentito dalle specifiche disposizioni di ambito dettate dalle presenti NU, i Piani Attuativi non dovranno costituire variante del Piano di Governo del Territorio ma limitarsi a specificarne nel dettaglio le previsioni.

Ferma restando la facoltà di adottare, salvo diversa e specifica disposizione delle relative Norme di ambito, parametri ed indici inferiori a quelli massimi prescritti dal PGT, i Piani Attuativi non potranno prevedere il superamento dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici regolanti il peso insediativo (vedi art. 5) nonché dell'altezza e del rapporto di copertura massimi prescritti dalle presenti Norme per i vari ambiti urbanistici, mentre potranno, motivatamente, adattare alla specifica realtà dei luoghi i residui parametri e indici edilizi ed urbanistici regolanti la conformazione delle costruzioni (vedi art. 6), pure prescritti dalle presenti Norme per i vari ambiti urbanistici.

Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano alle condizioni e con la procedura di cui al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/2005.

Nei casi di conformità alle disposizioni contenute nel PGT, la competenza ad adottare ed approvare i Piani Attuativi, come pure i Permesso di Costruire Convenzionati (PCC), è della Giunta Comunale.

Nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati è subordinata al preventivo ottenimento dei nulla-osta da parte delle autorità competenti.

Nei comparti non soggetti a tutela monumentale o ambientale, l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati è

subordinata all'esito favorevole dell'esame dell'impatto paesistico nel contesto ambientale prescritto dalle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In fase di esecuzione e, salvo specifica variante da approvarsi con la medesima procedura del Piano Attuativo o del Progetto Planivolumetrico convenzionale originale, potranno essere apportate alle originali previsioni dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati modeste variazioni dell'assetto planivolumetrico previsto a condizione che tali variazioni non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione degli strumenti stessi, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Di tali "modeste variazioni" dovrà comunque prendere ufficialmente atto, con apposita deliberazione, la Giunta Comunale, una volta acquisito il parere di regolarità urbanistica che verrà allo scopo fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 11**ELABORATI COSTITUENTI I PIANI ATTUATIVI ED I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

I Piani Attuativi dovranno essere costituiti dagli elaborati previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. In particolare, si prescrive che essi siano documentati attraverso un'esauriente descrizione grafica e fotografica dello stato attuale dei luoghi, estesa sino alla precisazione dell'assetto geometrico dei terreni e dei fabbricati, dei materiali da costruzione impiegati e delle essenze vegetali esistenti, nonché delle destinazioni d'uso in atto sui terreni e negli edifici.

Gli elaborati di progetto dovranno precisare, in misura altrettanto esauriente, il futuro assetto planivolumetrico dei luoghi, con particolare riferimento alle tipologie edilizie, alle modalità di intervento sugli edifici esistenti, alle destinazioni d'uso, ai materiali costruttivi da impiegarsi ed alle essenze vegetali da mettersi a dimora.

Particolare attenzione andrà portata alle prescrizioni da dettarsi a tutela dei valori ambientali, architettonici e monumentali, eventualmente presenti, nonché alla individuazione e sistemazione delle aree a destinazione pubblica.

Gli elaborati grafici, debitamente quotati, sia per quanto concerne l'assetto planimetrico che per quanto concerne l'assetto altimetrico, dovranno, di norma, risultare in rapporto non inferiore al cinquecentesimo, con approfondimenti in rapporto non inferiore al duecentesimo per le planimetrie dei vari piani e per le facciate degli edifici eventualmente esistenti e dei quali sia previsto il recupero.

Ogni Piano Attuativo dovrà essere, inoltre, completato con i seguenti elaborati:

- a) le specifiche disposizioni per la buona esecuzione del Piano stesso (Norme Tecniche di Attuazione integrative di quelle già dettate dal PGT);
- b) una relazione tecnico-illustrativa concernente, in particolare, la congruità delle scelte attuative rispetto alle indicazioni dello strumento urbanistico generale;
- c) gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- d) il piano finanziario di cui all'art. 30 della legge 1150/1942.

Qualora il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, dovrà altresì essere completato con uno schema della Convenzione destinata a regolare i futuri rapporti tra il privato attuatore, i relativi eventuali danti causa ed il Comune.

Tale Convenzione dovrà prevedere:

- a) l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo e, nel caso che l'intervento comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra gli interessati. Tale impegno perdurerà, salvo specifica variante di Piano Regolatore o di Piano Attuativo, anche oltre il termine di cui alla successiva lettera "e";
- b) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel precedente art. 8, nonché alle opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel precedente art. 9, queste ultime dimensionate in misura non inferiore a quella indicata dal successivo art. 12. Qualora l'acquisizione di tali aree venga ritenuta non opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e fatte salve le prescrizioni di cui al quinto comma del successivo art. 12, sulla base di apposita perizia stesa dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico qualificato incaricato dall'Amministrazione, il

- versamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree di pari interesse;
- c) la realizzazione, previo rilascio di apposito Permesso di Costruire o SCIA sostitutiva, a cura dei privati attuatori, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte sia delle opere di urbanizzazione secondaria che di quelle che siano necessarie per allacciare l'ambito ai pubblici servizi. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno determinati dal Comune in relazione alle normative vigenti in materia, agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione dell'ambito interessato, alle previsioni del Piano di Governo del Territorio e del relativo eventuale Programma Pluriennale di Attuazione. Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite;
 - d) ove la realizzazione delle opere sopraindicate determini oneri inferiori a quelli distintamente previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire o SCIA sostitutiva, quali contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle leggi e delle normative comunali vigenti, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al Piano Attuativo, nonché alla entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore ai contributi per oneri di urbanizzazione previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai sensi delle leggi e normative comunali vigenti;
 - e) i termini di ultimazione, che saranno proporzionati alle dimensioni dell'insediamento, e comunque non superiori a dieci anni, delle opere di urbanizzazione previste dal Piano. Oltre tale termine decadrà per la Ditta Lottizzante e i relativi aventi causa il diritto a scomputare dai dovuti contributi per oneri di urbanizzazione l'importo delle opere direttamente realizzate e finanziate;
 - f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
 - g) ogni altra disposizione che verrà dalla Giunta o dal Consiglio Comunale riconosciuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, funzionale, ecologico e produttivo;
 - h) ogni altra disposizione che verrà dalla Giunta o dal Consiglio Comunale riconosciuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, ecologico e produttivo.

Alla Convenzione dovrà inoltre essere allegato l'intero progetto di Piano Attuativo.

La quota parte di urbanizzazione secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi da porsi a carico delle proprietà interessate sarà commisurata all'entità in volume o in superficie utile degli edifici o parti di edificio previsti dall'intervento. Tale quota parte potrà essere globalmente indirizzata alla realizzazione anche di una sola di tali opere.

È facoltà della Amministrazione Comunale approvare schemi-tipo di Convenzione per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Recupero di iniziativa privata. Tali schemi-tipo dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni relative ai vari Piani Attuativi che verranno proposti dalle proprietà interessate.

Lo schema di Convenzione destinata a regolare l'attuazione di ogni singolo Piano Attuativo dovrà essere approvato, con le procedure prescritte dalle vigenti leggi nazionali e contestualmente alla approvazione del relativo Piano Attuativo.

La documentazione tecnica relativa ai Permessi di Costruire Convenzionati sarà di norma la medesima dei Piani di Recupero, ma potrà essere ridotta, in base alla complessità dell'intervento, sino a comprendere almeno:

- una adeguata documentazione fotografica;
- stato di fatto, stato di raffronto e stato di progetto almeno in scala 1:100;
- atto unilaterale d'obbligo (o dichiarazione sostitutiva) relativo all'impegno di corrispondere, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, i dovuti contributi e le eventualmente dovute monetizzazioni di aree standard. Lo stesso atto unilaterale potrà comprendere anche l'impegno a integrare o realizzare opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nonché a cedere le aree relative. Anche in base alla complessità dell'intervento previsto, tale atto dovrà ritenersi assimilato alla Convenzione per i Piani Attuativi e contenere gli elementi principali previsti dalle precedenti lettere a) – h).

L'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale di Piani Attuativi che interessino Ambiti Agricoli Strategici (così come determinati dal vigente PTCP) per superfici maggiori di 1 ha, dovrà essere preceduta dal completamento dell'iter di approvazione di un Accordo di Programma tra Comune e Provincia, attivato dietro impulso del soggetto promotore dell'iniziativa, che consenta di operare in variante al PTCP ed al PGT, secondo lo schema tipo allegato al fascicolo degli Indirizzi per l'Attuazione degli Ambiti di Trasformazione PGT.2.9.

Nel corso della progettazione esecutiva dei Piani Attuativi, relativi a ciascun AT, sono ammesse modeste riconfigurazioni dei perimetri e delle superfici dei comparti, funzionali a rettificare errori materiali, assumere gli esiti dei rilievi celerimetrici, definire in maniera più precisa ed opportuna i confini e le proprietà coinvolte, comprendendo o escludendo piccole porzioni di territorio che risultassero palesemente ostative o disfunzionali all'attuazione del progetto urbanistico in oggetto.

Articolo 12**STANDARD URBANISTICI QUANTITATIVI E QUALITATIVI NEI PIANI ATTUATIVI E NEI P.P.C. – NORMATIVA DEGLI AMBITI ST**

I Piani Attuativi ed i Permessi di Costruire Convenzionati dovranno essere conformati in modo tale da garantire il rispetto almeno degli standard urbanistici minimi prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse. Le relative Norme Tecniche di Attuazione dovranno regolare l'effettiva realizzazione, caricando gli oneri conseguenti sui soggetti attuatori, in proporzione al peso insediativo teorico determinato dagli interventi edilizi previsti dai Piani Attuativi stessi.

A tale fine non si terrà conto del solo peso insediativo relativo agli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro-risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia leggera di edifici preesistenti senza modifica di destinazione d'uso. Nessun conguaglio potrà comunque essere concesso in relazione agli standard corrispondenti alle destinazioni d'uso già in essere.

Tali aree, salvo più specifiche indicazioni delle tavole di prescrizioni urbanistiche, verranno prevalentemente destinate a verde pubblico attrezzato, gioco e sport. Una quota di tali aree, salvo contrastanti ragioni di interesse funzionale o ambientale, verrà destinata a parcheggio pubblico.

Al fine del dimensionamento degli standard dovuti, salvo maggiori dotazioni richieste per legge, non potranno adottarsi valori inferiori ai seguenti parametri:

- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 6,5 per parcheggi) ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale, nel caso di nuovi insediamenti;
- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 50 mq di superficie lorda complessiva di pavimento a destinazione residenziale, nel caso del recupero di insediamenti preesistenti;
- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti per uffici e di insediamenti commerciali non ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio;
- 1 mq di area standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) per ogni 10 mq di Superficie Lorda Complessiva di Pavimento, nel caso di insediamenti artigianali ed industriali;
- tra 1 mq e 2 mq di aree standard (di cui almeno la metà a parcheggio) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio (vedasi, al riguardo, le più articolate indicazioni fornite dal successivo art. 34);
- 1,5 mq di aree standard (di cui almeno la metà a parcheggio) ogni 1 mq di superficie di vendita (SV), nel caso di insediamenti commerciali ospitanti esercizi per la somministrazione di cibi e bevande (inclusi gli eventuali spazi esterni utilizzati in forma permanente e continuativa). Qualora inseriti in contesti più ampi, i Pubblici Esercizi (bar, ristoranti ecc), di cui al DPR 235/2001, saranno di norma assoggettati al medesimo obbligo di reperimento degli standard urbanistici minimi, in funzione della superficie di vendita (SV) disponibile, degli effettivi coperti ricavati nei locali di somministrazione e dell'ubicazione all'interno del tessuto edilizio. Potranno essere ammesse deroghe per gli esercizi in ambiti di completamento o in ambiti storici;

Qualora in sede di programmazione urbanistica venga altrimenti garantito, in modo organico, il rispetto degli standard minimi di cui al comma precedente, i singoli Piani Attuativi potranno prevedere la cessione di superfici a standard esterne al loro perimetro ovvero anche standard inferiori.

In quest'ultimo caso le convenzioni di attuazione dovranno prevedere la monetizzazione delle aree per standard non recepite nell'ambito del Piano Attuativo e il contestuale versamento da parte dei soggetti attuatori dell'importo relativo all'Amministrazione Comunale.

Tale monetizzazione non potrà, di norma, comunque operarsi per la totalità delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria e, in particolare, per quelle destinate a parcheggi. È in particolare vietata, la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio nel caso degli insediamenti commerciali caratterizzati da medie e grandi strutture di vendita.

La monetizzazione totale, anche delle aree standard destinate a parcheggi, sarà consentita esclusivamente negli ambiti storici o negli ambiti residenziali di vecchio impianto.

Nel caso che il perimetro minimo del Piano Attuativo indicato nelle tavole di prescrizioni urbanistiche comprenda anche superfici destinate a standard, la convenzione di attuazione dovrà prevedere l'integrale e gratuita cessione di tali aree, anche se di dimensioni superiori ai minimi prescritti dalla legge e dalle presenti NU.

Salvo diversa disposizione di legge, i Piani Attuativi non potranno significativamente modificare la localizzazione e l'estensione delle aree destinate ad attrezzature secondarie eventualmente già precisate dal Piano di Governo del Territorio all'interno degli ambiti cui sono relative.

Laddove la contrattazione preliminare tra Comune e soggetto attuatore abbia evidenziato l'esigenza di accompagnare il Piano con ulteriori opere o contributi miranti a garantire, oltre al soprascritto "standard quantitativo", anche il cosiddetto "standard qualitativo" (come descritto nella Relazione del Piano dei Servizi), il progetto di Piano Attuativo dovrà contenere anche la descrizione di tali "standard attuativi" e la loro preventivazione.

Fatto salvo il reperimento e la realizzazione in cessione delle superfici minime obbligatorie destinate a parcheggio e a fasce alberate tampone, indicate all'interno di ciascuna Scheda di Indirizzo per l'Attuazione degli AT, l'obbligo di cessione standard urbanistici così come computati nel presente articolo, nonché di realizzazione opere di urbanizzazione, potrà altresì essere assolto mediante interventi di forestazione urbana da attuarsi sulle aree agricole inedificabili extra comparto EF, individuate con apposita campitura nelle tavole di previsione del PGT.

Tali aree potranno essere acquistate, piantumate e cedute al Comune, ovvero piantumate e condotte in locazione trentennale, in accordo con la proprietà.

Nel primo caso (cessione) esse verranno computate tanto come assolvimento cessione standard, quanto come opere di urbanizzazione a scomputo.

Nel secondo caso (conduzione trentennale) potranno essere computate come opere di urbanizzazione a scomputo.

Ai sensi dell'art.43 – comma 2 bis della LR 12/2005, per l'attuazione dei soli Piani Attuativi che prefigurino consumo di suolo agricolo, sarà obbligatorio altresì il versamento di oneri aggiuntivi da accantonare su un apposito fondo regionale per interventi forestali a rilevanza ecologica e d'incremento della naturalità, in misura pari a quanto stabilito periodicamente dalla Giunta Comunale, in analogia al rinnovo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per le costruzioni edili.

Articolo 13**NORME PER GLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE URBANE DI INTERESSE GENERALE (F1 e F2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che già attualmente risultano utilizzati come attrezzature urbane di interesse generale e che tali è bene che abbiano a restare anche per il futuro, nonché taluni terreni contigui agli ambiti già urbanizzati, la cui acquisizione potrebbe risultare utile per il consolidamento delle attività di interesse generale già insediate o per ulteriormente migliorare la qualità della vita nei contigui isolati.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono le seguenti (come meglio precisato dagli elaborati del Piano dei Servizi):

- a : attrezzature civili e religiose;
- p : parcheggi;
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero;
- i : istruzione e cultura.

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti, sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili. In particolare, è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, se non conformi alle tavole di previsione del PGT ed alle disposizioni contenute nell'art.46 delle presenti norme.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente A.T.S. (secondo i parametri fissati dalla L. 166/2002), dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite, massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

luf	=	0,50 mq/mq	Df	=	10,00 ml	Rhd	=	1/1
Rc	=	30%	Dc	=	5,00 ml	Rhs	=	1/1
Np	=	2,00	Ds	=	5,00 ml	(salvo D.M. 2.4.1968 n.1444)		
H	=	7,50 ml	Ri	=	50%			

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni prevedibili.

Negli ambiti destinati a verde pubblico, e comunque nelle aree alberate pertinenziali degli edifici esistenti non saranno ammessi interventi di nuova costruzione e neppure riduzioni, comunque motivate, del patrimonio vegetale significativo esistente. Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno subordinati al reimpianto di essenze autoctone di analoga importanza. L'uso pubblico dei parchi e dei giardini sarà regolato nei modi e nei tempi che verranno ritenuti più idonei a non alterare l'ecologia dei luoghi.

Nel caso di costruzioni preesistenti e non già utilizzate per funzioni pubbliche o di interesse generale, saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività e CILA.

Articolo 14**CONDIZIONI PER LA FORMAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA, NONCHE' PER L'INIZIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE STESSE**

Salvo che per i casi nei quali la legge consenta anche la semplice Segnalazione di Inizio Attività, gli interventi edilizi sono assentiti dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle procedure di legge, attraverso il rilascio di Permessi di Costruire.

Il rilascio di tali Permessi di Costruire è, in ogni caso, subordinato all'esistenza di una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o, in ultima istanza, all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione di quanto oggetto del provvedimento abilitativo alla costruzione (art. 12 DPR 380/2001).

La qualità e la quantità di tali opere di urbanizzazione sarà decisa dalla Amministrazione Comunale in relazione alle condizioni di infrastrutturazione del territorio comunale ed alla maggiore o minore vicinanza all'abitato.

In particolare, nei soli ambiti agricoli, la edificabilità è subordinata alla esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea di almeno le seguenti opere: viabilità, una fonte di approvvigionamento idrico, il collegamento elettrico ed un impianto per lo smaltimento delle acque nere.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è sempre subordinato alla verifica di conformità alle norme del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento Locale d'Igiene, del Piano di Governo del Territorio e dei relativi Piani Attuativi nonché, in generale, di tutte le altre Norme Legislative e Regolamenti concernenti l'attività edilizia.

L'inizio dell'attività edilizia, segnalato (SCIA) ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 e della LR 12/2005 è, viceversa, subordinato alla presentazione (laddove prevista), contestualmente alla Segnalazione, di una relazione tecnica asseverata, a firma di un progettista abilitato, che attesti la conformità delle opere previste alle medesime norme sopraindicate.

Analogamente per l'inizio dell'attività edilizia, comunicato (CILA) ai sensi dell'art 6 – comma 2 – lett. a) del DPR 380/2001.

Il rilascio dei Permessi di Costruire, nonché l'inizio delle corrispondenti attività edilizie asseverate, è, infine, subordinato anche al versamento, nei modi e nelle quantità stabilite dalla legge, dei contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione, nonché, laddove prescritto da particolari disposizioni di legge o di piano attuativo, alla preventiva stipula di convenzioni o alla preventiva accettazione da parte dei competenti organi comunali di atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dagli interessati.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, i titolari del Permesso di Costruire, con le procedure previste per legge (con particolare riferimento all'allegato I.12 e all'art.13 del D.Lgs. 36/2023), essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria. L'appalto di tali opere dovrà avvenire con procedura di evidenza pubblica.

Non sarà dovuto il Contributo sul Costo della Costruzione (CCC) nel caso di interventi edilizi residenziali accompagnati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti a termini di legge e regolanti i futuri prezzi di vendita e canoni d'affitto degli alloggi oggetto del Permesso di Costruire (art. 17. DPR 380/2001), qualora gli interventi rientrino tra quelli ritenuti convenzionabili sulla base dei criteri che il Consiglio Comunale avrà adottato con una propria specifica deliberazione.

Non sono soggette ad alcuna procedura preventiva le opere di manutenzione ordinaria che non riguardino edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004, che non determinino alterazione dell'aspetto esterno degli edifici (ad es. la

ritinteggiatura di una facciata con lo stesso colore preesistente o modifiche dei materiali di finitura degli edifici) e sempre che tale preesistenza non risulti in contrasto con le norme di ambito, di Regolamento Edilizio o di apposita regolamentazione locale. In tali casi le operazioni di Ordinaria Manutenzione sono, di norma considerate Edilizia Libera.

Nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, il rilascio dei Permessi di Costruire o, comunque, anche l'inizio dei lavori segnalato da dichiarazioni asseverate, è subordinato al preventivo ottenimento del nulla-osta da parte delle autorità competenti.

Nei comparti non soggetti a tutela ambientale, gli interventi edilizi significativi vanno comunque soggetti a Valutazione di Impatto Paesistico (art 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale) attraverso la compilazione delle apposite tabelle allegate sub "B" alle presenti NU. Salvo motivata giustificazione, la sensibilità paesistica del sito dovrà coincidere con quella indicata dall'apposita tavola di PGT.

Sarà compito della Giunta Comunale definire con apposita deliberazione quale tipologia di interventi sottoporre obbligatoriamente a Valutazione di Impatto Paesistico (VIP).

Resta facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico richiedere tutte quelle modifiche dei progetti presentati che risultassero necessarie ed opportune per tutelare i valori ambientali dell'ambito interessato e per meglio coordinare le nuove costruzioni o le riforme proposte con le preesistenze edilizie, anche circostanti. La richiesta di eventuali modifiche dovrà tuttavia essere chiaramente motivata e contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

Articolo 15**OPERE PERTINENZIALI DI MODESTA ENTITA' E PISCINE**

I seguenti interventi di modesta rilevanza urbanistica rientrano nella categoria convenzionalmente definita delle “Opere pertinenziali di modesta entità”, non costituenti “nuova costruzione” ai sensi dell’art.3 – comma 1 – lett. e.6) del DPR 380/2001, e rimangono soggetti al rilascio di una semplice Autorizzazione Amministrativa ai sensi di legge.

- a) realizzazione di edicole e di monumenti all’interno dei civici cimiteri, ferme restando le disposizioni in materia contenute nell’apposito Pieno Regolatore Cimiteriale e Regolamento di Polizia Mortuaria in uso al Servizio Cimiteriale;
- b) montaggio di pergolati di modeste dimensioni: superficie non superiore a 20 mq., altezza massima non superiore a 2,40 mt., copertura vegetale o permeabile, distanza dai confini non inferiore a 3,00 mt, salvo assenso del confinante;
- c) installazione di pergotende, tettoie o tende da sole che risultino destinate alla sola protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, siano strutturalmente costituite da tende con telo retrattile (anche impermeabile), ovvero elementi di protezione solare mobili o regolabili, siano addossate o annesse agli immobili, non determinino la creazione di spazi stabilmente chiusi, volumi o superfici abitabili, abbiano caratteristiche tecnico costruttive e profili estetici tali da ridurre al minimo l’impatto visivo dalla pubblica via, e il loro ingombro risulti armonizzato con le linee architettoniche del fabbricato principale (Corte di Cassazione n°274/2026). Qualora prevista a confine, la realizzazione di tali strutture sarà subordinata ad accordo registrato tra i soggetti confinanti. Qualora proposte su parti comuni di edifici condominiali, ovvero aggettanti su suolo pubblico, tali installazioni - per essere autorizzate - dovranno comportare l’assenso dell’assemblea condominiale e la verifica di compatibilità con il Codice della Strada, nonché con i vigenti parametri di sicurezza e decoro, oltre alla verifica di assolvimento degli eventuali obblighi tributari derivanti;
- d) montaggio di gazebi prefabbricati in legno o in metallo, di modeste dimensioni, con superficie non superiore a 16 mq, altezza non superiore a 2,40 mt, manti di copertura in tessuto o teli di plastica o pannelli leggeri di legno, distanza dai confini non inferiore a 3,00 mt, salvo assenso del confinante per distanze inferiori;
- e) realizzazione o semplice posa in opera di piccoli manufatti, anche prefabbricati, con altezza esterna non superiore a 2,20 mt, quali armadi per contatori, cassette per il gioco dei bimbi, ripostigli per attrezzi, legnaie prefabbricate, cucce per canili, ecc., purché con superficie non superiore ai 5 mq e privi di qualsiasi requisito di abitabilità;
- f) posa in opera di vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti al transito;
- g) posa in opera di insegne e di targhe;
- h) posa in opera di cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- i) tinteggiature esterne di nuovi edifici o modifiche di colore degli edifici esistenti, decorazioni e pitture murali puntuali e circoscritte;
- j) applicazione di inferriate, infissi e serramenti;
- k) realizzazione o posa in opera nei giardini e nei cortili privati di pavimentazioni esterne, fontane, vere da pozzo, voliere, barbecue o strutture analoghe;
- l) installazione di antenne televisive paraboliche, di impianti di condizionamento, canne fumarie e strutture analoghe, quando visibili dagli spazi pubblici;

- m) posa in opera, anche a titolo precario, su suolo pubblico o privato aperto all'uso pubblico di oggetti di arredo urbano quali recinzioni, pedane, ombrelloni, sedie e tavolini, vasi, fioriere, reggi-biciclette o altro, verificando contestualmente la loro compatibilità con il Codice della Strada, nonché con i vigenti parametri di sicurezza e decoro urbano, oltre all'assolvimento degli eventuali obblighi tributari derivanti

È fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.Lgs. 42/2004 per gli immobili soggetti a tutela paesaggistica e/o monumentale, e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.

Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale.

Per le definizioni ed i regimi giuridici e procedurali relativi ai manufatti denominati *tenda da sole, gazebo, pergolato, pergotenda, pensilina, tettoia, vetrata panoramica e porticato* si faccia riferimento (oltre che al glossario tecnico allegato al DM 2.3.2018) alla scheda di cui all'allegato "D" alle presenti Norme Urbanistiche.

Analogamente, per le definizioni delle diverse categorie di *piscina* ed i relativi regimi giuridici e procedurali si rimanda alla scheda di cui all'allegato "E" alle presenti Norme Urbanistiche.

Le violazioni al presente articolo verranno punite con sanzione amministrativa.

Articolo 16**CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE**

Il Piano di Governo del Territorio assegna a tutte le aree destinate a servizio pubblico da acquisire alla proprietà pubblica, non comprese in Ambiti di trasformazione, un indice di utilizzazione spendibile come bonus negli Ambiti di Trasformazione o negli ambiti del tessuto urbano consolidato, in ragione di 0,10 mq di SL per ogni mq di area destinata a servizio pubblico (infrastrutture per la viabilità, servizi per la città consolidata) ceduta gratuitamente al Comune.

Nel caso in cui sulle aree di cui al precedente capoverso l'intervento sia realizzato da parte dei privati in regime di convenzione per l'uso pubblico, decade l'utilizzabilità del bonus ivi definito.

Il sopracitato "bonus" è trasferibile negli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione fino al raggiungimento rispettivamente del 20% di maggiorazione dell'indice di densità fondiaria (IF) limite e del 10% di maggiorazione della superficie coperta (SCop) stabiliti dalle schede relative. I Piani Attuativi si faranno carico dell'inserimento di dette maggiorazioni rispettando le indicazioni contenute nelle schede medesime.

Il "bonus" di cui al primo capoverso è trasferibile negli interventi all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, ad esclusione dei NAF, fino al raggiungimento del 20% di maggiorazione dell'indice di densità fondiaria (IF) limite e del 10% di maggiorazione della superficie coperta (SCop) stabiliti per i diversi ambiti dal Piano delle Regole.

All'interno delle aree di cui sopra è consentita altresì la compensazione degli indici attraverso il trasferimento, fino al raggiungimento dell'indice limite, delle Superfici Lorde di pavimento che eccedano questo indice e che siano demolite e non ricostruite in altre aree oggetto di intervento.

La dimensione delle superfici trasferibili di cui al precedente capoverso è stabilita in sede di rilascio del Permesso di Costruire relativo alle aree oggetto di interventi di demolizione senza ricostruzione ed è iscritta in apposito Registro Comunale sul quale saranno annotate, fino ad esaurimento, le quote trasferite che saranno espressamente indicate, per dimensione e provenienza, nelle richieste di permessi di costruire relativi alle aree che le utilizzano.

I trasferimenti di SL e le connesse cessioni di aree per servizi computabili devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano attuativo delle aree in cui la SL è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

Articolo 17**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI**

Il Piano di Governo del Territorio suddivide il territorio comunale in ambiti territoriali omogenei, strutturati secondo quanto previsto dalla LR 12/2005 ed individuati assumendo come riferimento anche il D.M. 2.4.1968 n°1444.

Gli ambiti territoriali omogenei individuati sono i seguenti:

A) NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

comprendenti, fondamentalmente, i seguenti ambiti urbanistici:

- ambito storico ex-agricolo riconvertito (A1);
- ambito storico ex-agricolo da recuperare (A2).

B) TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

comprendenti, fondamentalmente i seguenti ambiti urbanistici:

- ambito residenziale di vecchio impianto (B1);
- ambito residenziale di recente impianto (B2);
- ambito produttivo di riconversione (B3);
- ambito residenziale isolato in contesto agricolo (B4);
- ambito commerciale esistente di completamento (D1);
- ambito commerciale riservato ai distributori di carburante (D2);
- ambito produttivo esistente di completamento (D3);
- ambito produttivo per la trasformazione dei prodotti agricoli (D4).

C/D) AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

comprendenti ambiti territoriali da urbanizzare e destinati all'espansione edilizia:

- ambito di trasformazione residenziale di espansione (ATR);
- ambito di trasformazione produttivo di espansione (ATP);
- ambiti di rigenerazione urbana (ARU);
- ambito di identificazione dei piani attuativi vigenti (PAV).

E) AE - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI DA NON URBANIZZARE, DESTINATI ALL'USO AGRICOLO E NATURALE

comprendenti, fondamentalmente, i seguenti ambiti urbanistici:

- ambito agricolo normale (E1);
- ambito agricolo di rispetto urbano (E2);
- ambito agricolo di tutela ambientale (E3);
- ambito agricolo riservato agli allevamenti intensivi (E4);
- ambito agricolo inedificabile di tutela infrastrutturale (E5);
- ambito agricolo di valenza storica (EA).
- ambito agricolo di forestazione urbana (EF);

F) ST – AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE COLLETTIVE DI UTILITÀ GENERALE

comprendenti, fondamentalmente, tutti gli immobili destinati ad accogliere servizi privati e pubblici di utilità generale, esistenti e di progetto:

- ambito per attrezzature collettive di interesse generale esistenti (F1);
- ambito per attrezzature collettive di interesse generale di progetto (F2).

Tali aree sono rappresentata con identica campitura, di medesimo colore, all'interno delle tavole di previsione del Piano di Governo del Territorio, connotate da una lettera identificativa, demandando la loro più precisa destinazione ed articolazione alle tavole e alla Relazione del Piano dei Servizi.

G) ALTRI AMBITI

Il Piano di Governo del Territorio individua altresì i seguenti ambiti, appartenenti ad altre e diverse categorie territoriali:

- ambito a verde privato (VP);
- ambito per Stazioni Radio Base di telefonia mobile esistenti (SRBe);
- ambito per Stazioni Radio Base di telefonia mobile esistenti (SRBp);
- ambito per i cimiteri (KF);
- ambito che identifica la Discarica Dismessa Bonificata (DB);
- ambito riservato ai pozzi idropotabili (PZ)
- ambito riservato alle zone umide (U);
- rete dei percorsi ciclopeditoni esistenti (CP1)
- rete dei percorsi ciclopeditoni di progetto (CP2)
- viabilità esistente (V1);
- viabilità di progetto (di rango comunale) (V2);
- viabilità di progetto (di rango provinciale) (V3);
- viabilità di progetto (di rango extraprovinciale) (V4);
- tracciati ferroviari esistenti (FS1);
- tracciati ferroviari di progetto (FS2);
- corsi d'acqua (W);

H) FASCE DI RISPETTO, VINCOLI E TUTELE

La cartografia del PGT, in apposite tavole, individua e rappresenta altresì graficamente i limiti di arretramento dell'edificio imposti dal rispetto di elementi fisici, naturali o artificiali, reti infrastrutturali o impianti, esistenti o di progetto, i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata o dal Codice dell'Ambiente, ed il perimetro di parchi locali ed aree assoggettate a particolare tutela, secondo la seguente articolazione:

- fasce di rispetto delle acque (R1);
- fasce di rispetto delle strade (R2);
- fasce di rispetto della ferrovia (R3);
- fasce di rispetto dei cimiteri (R4);
- fasce di rispetto della ex discarica soggetta a piantumazione (R5);
- fasce di tutela assoluta e rispetto dei pozzi pubblici (R6);
- fasce di rispetto di gasdotti, metanodotti e oleodotti (R7);
- fasce di rispetto di elettrodotti AT (R8);
- fasce di rispetto delle zone umide (R9);
- fasce di rispetto paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (R10);
- alberi di pregio (R11)
- coni visuali (R12)

Nelle fasce R2 rientrano altresì i corridoi di inedificabilità funzionali alla tutela di porzioni di terreno agricolo su cui si prevede di sviluppare la progettazione di infrastrutture lineari, la cui potenziale realizzazione deve essere preservata.

Ai sensi e per gli effetti del titolo IV della legge 5.8.1978 n°457 si intendono Ambiti di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente gli ambiti storici urbani di recupero (A), l'ambito agricolo di valenza storica (EA) e l'ambito residenziale di vecchio impianto (B1).

Il Piano di Governo del Territorio fornisce inoltre le disposizioni per la localizzazione degli impianti commerciali di vendita al dettaglio e varie norme particolari per la tutela del territorio.

TITOLO TERZO – PREVISIONI DI PIANO: AMBITI URBANI

Articolo 18**AMBITO STORICO URBANO EX AGRICOLO RICONVERTITO - A1**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, da almeno un secolo già prevalentemente edificati ed urbanizzati, che, all'interno dei nuclei urbani, risultano caratterizzati da apprezzabili valori ambientali o architettonici, costituendo antichi e pregevoli nuclei di insediamento urbano. Alla tutela ed al recupero di tali contesti, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba fundamentalmente provvedersi attraverso operazioni conservative, imponendosi il controllo delle operazioni di alterazione volumetrica e di rilevante modifica di destinazione d'uso attraverso un preventivo intervento di pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, utilizzando la procedura di cui al titolo IV della legge 457/1978 o modalità semplificate così come normate dal presente PGT.

La destinazione principale di tale ambito è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di Vendita sino al limite di 400 mq di superficie di vendita, i pubblici esercizi, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti le superfici di vendita sopraindicate come compatibili, le attività di gioco d'azzardo, di spettacolo e di culto non preesistenti, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali.

Sono altresì vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

In tale ambito sono di norma ammessi, con titolo diretto o asseverato, esclusivamente interventi riconducibili all'Ordinaria e Straordinaria Manutenzione, al Restauro e Risanamento Conservativo ed alla Ristrutturazione Leggera (che non contempli pertanto la demolizione e ricostruzione dei fabbricati secondo quanto previsto dall'art.3 del DPR 380/2001, salvo per casi di dimostrata pericolosità dell'immobile e impossibilità tecnica al suo recupero strutturale, ed in ogni caso tramite Piano di Recupero).

Negli interventi sul patrimonio edilizio non sono consentiti incrementi di volume, ivi compresi quelli eventualmente prodotti da impianti tecnici, che sono da contenere nelle sagome delle coperture (come extra-corsa degli ascensori), con la sola esclusione di camini e sfiatatoi.

Nel caso di interventi di recupero edilizio di costruzioni esistenti sarà comunque consentita la riproposizione dei volumi e delle superfici preesistenti, eccezion fatta per quelli corrispondenti a costruzioni abusive, ovvero a superfetazioni gravemente deturpanti, anche se condonate.

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggio pertinenziali prescritte al successivo art. 67.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già stati approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e indici edilizi e urbanistici previsti dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante del Piano Attuativo stesso.

In ogni caso, cambi di destinazione d'uso superiori al 25% potranno essere operati all'interno di tale ambito solo subordinatamente alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, che l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare.

Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo o PCC approvato

Fino a quando non si sarà provveduto all'approvazione dei Piani Attuativi (o dei PCC), saranno consentiti, nel rispetto sostanziale dei volumi e delle strutture esistenti, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo **art. 64** a tutela dell'edificato tradizionale, solamente:

- a) interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 10% delle superfici ancora non pavimentate;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, anche con modifica di destinazione d'uso, sino al limite del 25% mq di superficie lorda di calpestio, degli edifici esistenti;
- c) interventi di consolidamento, anche mediante demolizione e fedele ricostruzione, di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle tavole di previsioni di Piano o di prescrizioni attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia leggera, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso non superiore al 25% della Superficie Lorda di Pavimento preesistente;
- e) interventi di adeguamento o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga comunque alterata la sagoma originale;
- f) interventi di riqualificazione delle facciate che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dal presente articolo;
- g) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle altezze massime assentibili nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 64;
- h) interventi di demolizione senza ricostruzione di superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dagli Uffici o dalla Commissione Comunale per il Paesaggio;

- i) in attesa dell'approvazione di apposito Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato sull'intero isolato o lotto di proprietà, e con esclusivo riferimento a superfetazioni deturpanti, regolarmente autorizzate o condonate, interventi di demolizione con eventuale successiva traslazione volumetrica che vengano, su conforme parere degli Uffici o eventualmente della Commissione Comunale per il Paesaggio, riconosciuti utili al fine di eliminare, nell'ambito del successivo P.A., elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e realizzare armoniche ricomposizioni edilizie.

Ricorrendo le circostanze sopra indicate, sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale e il versamento degli oneri di urbanizzazione o cambio d'uso dovuti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 64 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà fare seguito anche a Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.

Interventi di incremento del volume urbanistico in quest'ambito, qualora ricavabili all'interno della sagoma esistente del fabbricato e in assenza di alterazioni significative dei prospetti, fino al limite massimo del 20% dell'esistente (una tantum), potranno essere avviati esclusivamente previa preventiva approvazione di Piano Attuativo contenente tutti gli elementi tesi a verificare la compatibilità di tali interventi con le vigenti norme ed i principi generali di tutela morfotopologica dell'edificato storico.

Nessun intervento eccedente il Risanamento Conservativo può essere attivato sugli immobili caratterizzati da elementi di valore storico-morfologico testimoniale, contrassegnati da un asterisco sulle tavole di previsione del Piano di Governo del Territorio.

Norme per la redazione dei piani attuativi e dei PCC

È auspicabile che i Piani Attuativi, specie se di iniziativa pubblica, comprendano almeno un intero isolato urbano. Potranno comunque essere ammessi, oltre ai Piani Attuativi relativi ai perimetri appositamente precisati dalle tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici, anche Piani Attuativi di estensione più ridotta, ma comunque tali da consentire una razionale sistemazione dell'ambiente urbano interessato, che il Consiglio Comunale, sulla base di conforme relazione dell'Ufficio Tecnico, riconosca comunque opportuni e tali da non compromettere riordini urbanistici di più ampio respiro.

Nel caso che il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, lo stesso dovrà essere presentato da chi disponga almeno della percentuale minima di proprietà stabilita dalle leggi in vigore.

Sarà compito dei Piani Attuativi definire le unità minime di intervento (coincidenti o meno con le attuali unità edilizie), definendo per ciascuna di esse le modalità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali variazioni da apportare all'assetto planivolumetrico dei luoghi, nel rispetto delle modalità d'intervento e delle norme morfologiche dettate, a tutela dell'edificato tradizionale, dal successivo art. 64.

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alle prescrizioni di ambito andrà operata con riferimento alle indicazioni delle tavole di previsione del PGT in scala 1:2.000 (tav. PGT2.2.3 e 2.2.4). A tale fine i terreni classificati come verde privato e compresi nel perimetro dell'ambito territoriale omogeneo A (ambito storico) verranno computati come quelli classificati come "ambito storico urbano di recupero".

Modalità di intervento su aree ed edifici

L'Ufficio Tecnico, in sede istruttoria, verificherà la classificazione attribuita all'intervento proposto. La scelta delle modalità di intervento andrà operata nel rispetto delle caratteristiche degli immobili.

Tale classificazione andrà interpretata avendo consapevolezza che:

sugli edifici di cui si prevedono interventi di *restauro* saranno ammessi solamente interventi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro) condotti con particolare attenzione e rispetto per l'integrità dei manufatti originali;

sugli edifici e sulle aree ove si prevede il *risanamento conservativo*, oltre ad essere, ovviamente, ammessi anche interventi di manutenzione e di restauro, sono fundamentalmente ammessi interventi di conservazione dell'esistente che potranno prevedere anche l'introduzione di significative innovazioni tecnologiche, ma senza sconfinare nelle attività di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica;

sugli edifici e sulle aree indicate come edificate e/o edificabili ove si prevedano interventi di *ristrutturazione edilizia "leggera"*, tali interventi potranno attuarsi, anche in assenza di apposito piano attuativo, salvo che tale piano non sia esplicitamente richiesto dalle tavole di previsioni di Piano o che l'intervento si accompagni a modifiche di destinazione d'uso superiori al 25% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento preesistente. Sono ovviamente ammessi, anche interventi di tipo conservativo.

Nelle aree inedificabili destinate dalla stessa tavola ad aie, cortili, parcheggi, orti e giardini di uso privato o pubblico non potranno di norma essere realizzate nuove costruzioni. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione. Solo attraverso la pianificazione attuativa sarà consentito pavimentare, procedere a rettifiche di dettaglio del perimetro delle aree inedificabili, permutandole, a parità di estensione, con altre superfici indicate come edificate o edificabili dalle tavole di prescrizioni attuative.

Le trasparenze visive e funzionali (passaggi tra strade e cortili, tra cortili e cortili, visuali verso monumenti significativi), evidenziate nelle schede di rilievo degli ambiti storici, non potranno essere ostacolate da interventi edilizi e la loro consistenza potrà essere corretta in relazione alla situazione dei luoghi solo attraverso la pianificazione attuativa.

All'interno dell'ambito vige il divieto di nuova installazione di generatori di calore alimentati da biomassa legnosa aventi emissioni superiori a quelle individuate dal DM n. 186 del 7/11/17 per le classi "quattro stelle" e "tre stelle". Dal 1° ottobre 2018, nei generatori di calore a pellet di potenza termica nominale inferiore ai 35 kW vige l'obbligo di utilizzo di pellet di qualità che rispetti le condizioni previste dall'Allegato X, Parte II, sezione 4, paragrafo 1, lettera d), parte V del decreto legislativo n. 152/2006, e che sia certificato conforme alla

classe A1 della norma UNI EN ISO 17225-2 da parte di un Organismo di certificazione accreditato.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 5360 del 11/10/2021, le disposizioni di cui sopra sono state meglio precisate. Gli impianti che non rispettano i requisiti previsti, e non rientrano nei casi di esclusione o di deroga previsti dalla delibera 5360/2021 (come i caminetti e gli impianti con potenza al focolare fino a 10 kW utilizzati saltuariamente per scopi ricreativi o gli impianti storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2014), devono essere disattivati.

Obbligo di reperimento standard urbanistici per modifiche di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, comporta il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che la precedente normativa subordina alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo o di progetto planivolumetrico convenzionato.

Sono fatti salvi i casi in cui si dimostri l'impossibilità fisica di reperire gli spazi idonei da destinare a parcheggio, per i quali sarà possibile procedere alla monetizzazione.

Obbligo di reperimento spazi per parcheggi

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/2005 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi, pertinentziali nella misura prevista dall'art. 67.

Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Progetti Planivolumetrici Convenzionati

L'Amministrazione Comunale potrà consentire che, in luogo del Piano attuativo, si faccia ricorso alla procedura semplificata del Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

Articolo 19**AMBITO STORICO EX AGRICOLO DA RECUPERARE - A2**

Il Piano di Governo del Territorio indica gli immobili di impianto rurale che, al di fuori dei centri urbani, possono essere convertiti a funzioni extra agricole, avendo conservato in larga parte gli originari valori ambientali o architettonici ma disponendosi ad abbandonare ogni attività agro-silvo-pastorale.

Alla tutela ed al recupero di tali contesti si ritiene debba fondamentalmente provvedersi attraverso operazioni di attenta conservazione dell'assetto morfotipologico, evitando processi di snaturamento del contesto o modifiche di destinazione d'uso eccessivamente incongrue col contesto in cui si collocano.

La destinazione principale di tale ambito è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di Vendita sino al limite di 400 mq di superficie di vendita, i pubblici esercizi, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti le superfici di vendita sopraindicate come compatibili, le attività di gioco, di spettacolo e di culto non preesistenti, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Sono altresì vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

In questi ambiti è di norma ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione leggera. Gli eventuali edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale ambito, con ricorso a Piano Attuativo, dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 1,80 mc/mq (purché non superiore del 20% al preesistente), con
esclusione dei volumi destinati a nuove autorimesse ricavate extrasagoma
Rc = 40% (purché non superiore del 20% al preesistente)

Np = 3,0

Df = 10,00 ml

Rhd = I/I

H = 10,00 ml

Dc = 5,00 ml

Rhs = I/I

Ds = 5,00 ml

Ri = 80 %

Nel caso di interventi di recupero edilizio di costruzioni esistenti sarà comunque consentita la riproposizione dei volumi e delle superfici preesistenti, anche in eccedenza ai parametri ed indici sopraindicati, eccezion fatta per quelli corrispondenti a costruzioni abusive, ovvero a superfetazioni gravemente deturpanti, anche se condonate.

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggio pertinenziali prescritte al successivo art. 67. Sarà ammessa la monetizzazione parziale solo qualora si rivelasse impossibile reperire la globalità degli standard dovuti.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già stati approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e indici edilizi e urbanistici previsti dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante del Piano Attuativo stesso.

In tale ambito gli interventi edilizi sono di norma subordinati alle previsioni dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, che l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare.

Tra questi, interventi di incremento del volume urbanistico, qualora ricavabili all'interno della sagoma esistente del fabbricato e in assenza di alterazioni significative dei prospetti, fino al limite massimo del 20% dell'esistente (una tantum), potranno essere avviati esclusivamente previa preventiva approvazione di Piano Attuativo contenente tutti gli elementi tesi a verificare la compatibilità di tali interventi con le vigenti norme ed i principi generali di tutela morfotipologica dell'edificato storico.

Nessun intervento eccedente il Risanamento Conservativo può essere attivato sugli immobili caratterizzati da elementi di valore storico-morfologico testimoniale, ricompresi nelle tavole di previsione del Piano di Governo del Territorio alla scala 1:2.000 e contrassegnati da un asterisco.

Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo o PCC approvato

Fino a quando non si sarà provveduto all'approvazione dei Piani Attuativi (o dei PCC), saranno consentiti, nel rispetto sostanziale dei volumi e delle strutture esistenti, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo art. 64 a tutela dell'edificato tradizionale, solamente:

- a) interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 10% delle superfici ancora non pavimentate;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, anche con modifica di destinazione d'uso, sino al limite del 25% della superficie lorda di calpestio, degli edifici esistenti;
- c) interventi di consolidamento di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle tavole di previsioni di Piano o di prescrizioni attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia leggera, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso non superiore al 25% della Superficie Lorda di Pavimento preesistente e comunque non compresi nei comparti per i quali le tavole di "prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici" impongano il ricorso preventivo alla approvazione di apposito Piano Attuativo;

- e) interventi di adeguamento o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga comunque alterata la sagoma originale;
- f) interventi di riqualificazione delle facciate che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dal presente articolo;
- g) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle altezze massime assentibili nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 64;
- h) interventi di demolizione senza ricostruzione di superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dagli Uffici o dalla Commissione Comunale per il Paesaggio;
- i) in attesa dell'approvazione di apposito Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato sull'intero isolato o lotto di proprietà, e con esclusivo riferimento a superfetazioni deturpanti, regolarmente autorizzate o condonate, interventi di demolizione con eventuale successiva traslazione volumetrica che vengano, su conforme parere degli Uffici o eventualmente della Commissione Comunale per il Paesaggio, riconosciuti utili al fine di eliminare, nell'ambito del successivo P.A., elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e realizzare armoniche ricomposizioni edilizie.

Ricorrendo le circostanze sopra indicate, sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale e il versamento degli oneri di urbanizzazione o cambio d'uso dovuti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo **art. 64** a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà fare seguito anche a Segnalazione di Inizio Attività alternativa al PdC.

Interventi di Ristrutturazione Edilizia pesante, anche tramite demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001, di incremento volumetrico, fino al limite massimo del 20% consentito dalle presenti norme, potranno essere avviati esclusivamente previa preventiva approvazione di Piano Attuativo, contenente tutti gli elementi tesi a verificare la compatibilità di tali interventi con le vigenti norme ed i principi generali di tutela morfotipologica dell'edificato storico.

Norme per la redazione dei piani attuativi e dei PCC

È auspicabile che i Piani Attuativi, specie se di iniziativa pubblica, comprendano almeno un intero isolato urbano. Potranno comunque essere ammessi, oltre ai Piani Attuativi relativi ai perimetri appositamente precisati dalle tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici, anche Piani Attuativi di estensione più ridotta, ma comunque tali da consentire una razionale sistemazione dell'ambiente urbano interessato, che il Consiglio Comunale, sulla base di conforme relazione dell'Ufficio Tecnico, riconosca comunque opportuni e tali da non compromettere riordini urbanistici di più ampio respiro.

Nel caso che il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, lo stesso dovrà essere presentato da chi disponga almeno della percentuale minima di proprietà stabilita dalle leggi in vigore.

Sarà compito dei Piani Attuativi definire le unità minime di intervento (coincidenti o meno con le attuali unità edilizie), definendo per ciascuna di esse le modalità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammesse, nonché le

eventuali variazioni da apportare all'assetto planivolumetrico dei luoghi, nel rispetto delle modalità d'intervento e delle norme morfologiche, in parte desumibili dal successivo art. 64.

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alle prescrizioni di ambito andrà operata con riferimento alle indicazioni delle tavole di previsioni di Piano relative ai centri urbani (tav. PGT.2.2.3 e 2.2.4). A tale fine i terreni classificati come verde privato e compresi nel perimetro dell'ambito territoriale omogeneo A (Nucleo di Antica Formazione) verranno computati come quelli classificati come "ambito storico urbano di recupero".

Modalità di intervento su aree ed edifici

L'Ufficio Tecnico, in sede istruttoria, verificherà la classificazione attribuita all'intervento proposto. La scelta delle modalità di intervento andrà operata nel rispetto delle caratteristiche degli immobili.

Tale classificazione andrà interpretata avendo consapevolezza che:

sugli edifici di cui si prevedono interventi di *restauro* saranno ammessi solamente interventi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro) condotti con particolare attenzione e rispetto per l'integrità dei manufatti originali;

sugli edifici e sulle aree ove si prevede il *risanamento conservativo*, oltre ad essere, ovviamente, ammessi anche interventi di manutenzione e di restauro, sono fondamentalmente ammessi interventi di conservazione dell'esistente che potranno prevedere anche l'introduzione di significative innovazioni tecnologiche, ma senza sconfinare nelle attività di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica;

sugli edifici e sulle aree indicate come edificate e/o edificabili ove si prevedano interventi di *ristrutturazione edilizia "leggera"*, tali interventi potranno attuarsi, senza integrazioni volumetriche, anche in assenza di apposito piano attuativo, salvo che tale piano non sia esplicitamente richiesto dalle tavole di previsioni di Piano o che l'intervento si accompagni a modifiche di destinazione d'uso superiori al 25% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento preesistente. Sono ovviamente ammessi, anche interventi di tipo conservativo. Non si intendono come "significative integrazioni volumetriche" quelle indicate ai punti "f" "h" e "j" di cui al precedente capitolo, concernente gli interventi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato;

nelle aree edificate e/o edificabili ove si prevedano interventi di *ristrutturazione edilizia "pesante"* ed integrazione volumetrica, tali interventi potranno attuarsi esclusivamente fino al 20% massimo previsto dalla normativa e soltanto previa approvazione di idoneo Piano Attuativo. Sempre attraverso la preventiva predisposizione di Piano Attuativo potranno – se necessario – essere altresì assentiti interventi di demolizione totale o parziale, di ricostruzione, ovvero anche di nuova edificazione, la cui tipologia dovrà tuttavia richiamarsi a quella delle costruzioni storiche preesistenti al contorno. Sono comunque ammessi anche interventi di tipo conservativo;

nelle aree inedificabili destinate dalla stessa tavola ad aie, cortili, parcheggi, orti e giardini di uso privato o pubblico non potranno di norma essere realizzate nuove costruzioni. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione. Dovranno essere quanto più possibile evitati gli

interventi di pavimentazione che riducano le superfici permeabili, dovendosi in ogni caso assoggettare alle disposizioni in materia di invarianza idraulica.

All'interno dell'ambito vige il divieto di nuova installazione di generatori di calore alimentati da biomassa legnosa aventi emissioni superiori a quelle individuate dal DM n. 186 del 7/11/17 per le classi "quattro stelle" e "tre stelle". Dal 1° ottobre 2018, nei generatori di calore a pellet di potenza termica nominale inferiore ai 35 kW vige l'obbligo di utilizzo di pellet di qualità che rispetti le condizioni previste dall'Allegato X, Parte II, sezione 4, paragrafo 1, lettera d), parte V del decreto legislativo n. 152/2006, e che sia certificato conforme alla classe A1 della norma UNI EN ISO 17225-2 da parte di un Organismo di certificazione accreditato.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 5360 del 11/10/2021, le disposizioni di cui sopra sono state meglio precisate. Gli impianti che non rispettano i requisiti previsti, e non rientrano nei casi di esclusione o di deroga previsti dalla delibera 5360/2021 (come i caminetti e gli impianti con potenza al focolare fino a 10 kW utilizzati saltuariamente per scopi ricreativi o gli impianti storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2014), devono essere disattivati.

Obbligo di reperimento standard urbanistici per modifiche di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, comporta il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che la precedente normativa subordina alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo o di progetto planivolumetrico convenzionato.

Obbligo di reperimento spazi per parcheggi

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/2005 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi, pertinentziali nella misura prevista dall'art. 67.

Sono fatti salvi i casi in cui si dimostri l'impossibilità fisica di reperire gli spazi idonei da destinare a parcheggio, per i quali sarà possibile procedere alla monetizzazione.

Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Permessi di Costruire Convenzionati

L'Amministrazione Comunale potrà consentire che, in luogo del Piano Attuativo, si faccia ricorso alla procedura semplificata del Permesso di Costruire Convenzionato sulla base di criteri preventivamente approvati dal Consiglio Comunale.

Articolo 20**AMBITO RESIDENZIALE AD EDILIZIA INTENSIVA - B1**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già da tempo urbanizzati ed edificati a scopo prevalentemente residenziale che, pur risultando esterni al nucleo storico di più valida caratterizzazione architettonica, presentano valori ambientali discreti, meritevoli di conservazione o di valorizzazione, ma tali, di norma, anche nel caso di nuove costruzioni, da potersi tutelare attraverso interventi edilizi singoli, non necessariamente inquadrati dalla pianificazione attuativa.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di Vendita sino al limite di 400 mq di superficie di vendita, gli esercizi pubblici purché non molesti, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle industriali, l'artigianato di produzione, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti la superficie di vendita sopraindicata come compatibile, le sale per gioco d'azzardo e scommesse, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Sono altresì vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Sono ammessi in quest'ambito, con titolo edificatorio diretto, interventi di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo, nonché di Ristrutturazione edilizia leggera e pesante (o generale), ivi inclusa la demo-ricostruzione ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001, limitatamente ai fabbricati non identificati negli elaborati grafici di previsione del Piano di Governo del Territorio come connotati da caratteri morfotipologici di particolare valore, che ne inducano la conservazione e tutela.

È ammessa la nuova costruzione, intesa anche come ampliamento o sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nei limiti definiti dal presente articolo.

Non sono ammessi gli ampliamenti di impianti produttivi e di aziende industriali o artigianali (di produzione e moleste), in attività all'entrata in vigore delle presenti Norme, per le quali viene incentivata la delocalizzazione in zona produttiva.

Solo in seconda istanza, esaurita la percentuale di cui sopra, e solamente per gli insediamenti la cui percentuale è inferiore al 100%, ove si

ravvisino ulteriori necessità di ampliamento determinate da motivate esigenze produttive e di sviluppo aziendale della ditta già insediata, l'ampliamento dell'impianto produttivo potrà raggiungere la percentuale massima di cui sopra.

Il tutto, in ogni caso, nel rispetto delle soglie dei parametri urbanistici della successiva tabella.

La possibilità di nuova costruzione prevista è da considerarsi una tantum e può dunque essere utilizzata solo una volta per ogni impianto produttivo.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso, secondo le disposizioni previste dagli artt.51 e 52 della L.R. n°12/2005 e 23 ter del DPR 380/2001, con eventuale compensazione di standard e oneri costruttivi.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 2,00 mc/mg Df = 10,00 ml Rhd = 1/1

Rc = 50% (70% per gli immobili a destinazione produttiva già insediati)

$N_p = 3,00$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $R_{hs} = 1/1$

H = 9,00 ml

Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalla tavola di previsioni di Piano.

Ri = 80%

Nel caso di interventi di recupero edilizio sarà comunque consentita la ri-applicazione degli indici ed i parametri preesistenti, eccezion fatta per le costruzioni abusive non condonate e le superfetazioni gravemente deturpanti.

In caso di difficoltà interpretativa della norma concernente la distanza dalla strada andrà rispettata la prescrizione che verrà al riguardo fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, salvo particolari esigenze di sicurezza e funzionalità del traffico, cercherà di garantire la maggiore omogeneità possibile al tessuto edilizio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

In caso di preesistenze, anche nell'ambito di interventi di riforma edilizia radicale (ristrutturazione urbanistica), potranno di norma essere mantenute verso strada le altezze, le distanze e gli allineamenti originali. Eventuali modeste variazioni saranno consentite per l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari o ad indispensabili esigenze di miglioramento sismico.

Eventuali aumenti delle distanze dalle strade ed eventuali variazioni degli allineamenti originali potranno essere richiesti dalla Amministrazione Comunale solo qualora giustificati da miglioramenti delle condizioni di viabilità e di parcheggio e di soleggiamento degli edifici circostanti.

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà inseriti in fascia di rispetto stradale, seppure non utilizzabili ai fini edificatori.

Sono ammessi interventi di demolizione-ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica di destinazione d'uso e altri minori, previa verifica delle qualità architettoniche e delle condizioni urbanizzative preesistenti.

Di norma andranno osservate le norme morfologiche a tutela dell'abitato tradizionale prescritte all'art. 64, consentendosi tuttavia, nel caso di interventi conservativi di costruzioni recenti, coerenza di forme e di materiali con l'originale impostazione architettonica.

In occasione della costruzione di edifici accessori, dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 67. Nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 64 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Saranno subordinati a preventiva approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato gli interventi di riforma edilizia radicale e gli interventi che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso in atto per una superficie lorda di pavimento superiore al 50% del preesistente. Tali interventi dovranno garantire, anche mediante monetizzazione, il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per le nuove destinazioni d'uso. Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al precedente articolo 12.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/2005 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, sovraordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 67.

All'interno dell'ambito vige il divieto di nuova installazione di generatori di calore alimentati da biomassa legnosa aventi emissioni superiori a quelle individuate dal DM n. 186 del 7/11/17 per le classi "quattro stelle" e "tre stelle". Dal 1° ottobre 2018, nei generatori di calore a pellet di potenza termica nominale inferiore ai 35 kW vige l'obbligo di utilizzo di pellet di qualità che rispetti le condizioni previste dall'Allegato X, Parte II, sezione 4, paragrafo 1, lettera d), parte V del decreto legislativo n. 152/2006, e che sia certificato conforme alla classe A1 della norma UNI EN ISO 17225-2 da parte di un Organismo di certificazione accreditato.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 5360 del 11/10/2021, le disposizioni di cui sopra sono state meglio precisate. Gli impianti che non rispettano i requisiti previsti, e non rientrano nei casi di esclusione o di deroga previsti dalla delibera 5360/2021 (come i caminetti e gli impianti con potenza al focolare fino a 10 kW utilizzati saltuariamente per scopi ricreativi o gli impianti storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2014), devono essere disattivati.

Articolo 21**AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO - B2**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già urbanizzati e recentemente edificati a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi ancora non utilizzati.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed alle Medie Strutture di Vendita (anche sotto forma di piccoli centri commerciali) sino al limite di 400 mq di superficie di vendita, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti la superficie di vendita sopraindicata come compatibile, le sale per gioco d'azzardo e scommesse, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Sono altresì vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Sono ammessi in quest'ambito, con titolo edificatorio diretto, interventi di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo, nonché di Ristrutturazione edilizia leggera e pesante (o generale), ivi inclusa la demo-ricostruzione ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001, limitatamente ai fabbricati non identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole come connotati da caratteri morfotipologici di particolare valore, che ne inducano la conservazione e tutela.

È ammessa la nuova costruzione, intesa anche come ampliamento o sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nei limiti definiti dal presente articolo.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso, secondo le disposizioni previste dagli artt.51 e 52 della L.R. n°12/2005 e 23 ter del DPR 380/2001, con eventuale compensazione di standard e oneri costruttivi.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 1,20 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 40%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
H = 10,00 ml.		Ri = 70%

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà inseriti fascia di rispetto stradale, seppure non utilizzabili ai fini edificatori.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

Salvo diversa disposizione di piano attuativo, l'altezza degli edifici e la loro distanza dalla strada non dovranno risultare, rispettivamente, superiori o inferiori a quella degli edifici preesistenti e circostanti.

In occasione della costruzione di edifici accessori dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali.

Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo articolo 67.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/2005 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, sovraordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 67.

In tale ambito sarà, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

All'interno dell'ambito vige il divieto di nuova installazione di generatori di calore alimentati da biomassa legnosa aventi emissioni superiori a quelle individuate dal DM n. 186 del 7/11/17 per le classi "quattro stelle" e "tre stelle". Dal 1° ottobre 2018, nei generatori di calore a pellet di potenza termica nominale inferiore ai 35 kW vige l'obbligo di utilizzo di pellet di qualità che rispetti le condizioni previste dall'Allegato X, Parte II, sezione 4, paragrafo 1, lettera d), parte V del decreto legislativo n. 152/2006, e che sia certificato conforme alla

classe A1 della norma UNI EN ISO 17225-2 da parte di un Organismo di certificazione accreditato.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 5360 del 11/10/2021, le disposizioni di cui sopra sono state meglio precisate. Gli impianti che non rispettano i requisiti previsti, e non rientrano nei casi di esclusione o di deroga previsti dalla delibera 5360/2021 (come i caminetti e gli impianti con potenza al focolare fino a 10 kW utilizzati saltuariamente per scopi ricreativi o gli impianti storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2014), devono essere disattivati.

Articolo 22

AMBITO PRODUTTIVO DI RICONVERSIONE – B3

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già da tempo urbanizzati ed edificati a scopo prevalentemente produttivo che, presentando elementi di incompatibilità con il contiguo tessuto residenziale, è bene che vengano ridestinati all'uso prevalentemente abitativo.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato nel settore alimentare e non alimentare, gli esercizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, incompatibile per ragioni di inquinamento acustico con la residenza e le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti le superfici di vendita sopraindicate come compatibili, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, non preesistenti, i magazzini ed i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{ff} = 2,50 \text{ mc/mq}$ (ferma restando la possibilità di recuperare integralmente la volumetria esistente, se superiore)

$D_f = 10,00 \text{ ml}$ $R_{hd} = 1/1$ $R_{hs} = 1/1$

$R_c = 50\%$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $R_i = 80\%$

$N_p = 3,00$ $H = 9,00 \text{ ml}$

D_s = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalla tavola di azzonamento.

Nel caso di interventi di recupero edilizio sarà comunque consentita la riapplicazione degli indici ed i parametri, eccezion fatta per le costruzioni abusive non condonate e le superfetazioni gravemente deturpanti.

In caso di difficoltà interpretativa della norma concernente la distanza dalle strade andrà rispettata la prescrizione che verrà al riguardo fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, salvo particolari esigenze di sicurezza e funzionalità del traffico, cercherà di garantire la maggiore omogeneità al tessuto edilizio.

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 10 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

In caso di preesistenze, salvo diversa previsione di Piano Attuativo, dovranno, anche in caso di interventi di riforma edilizia radicale, essere di norma mantenute verso strada le altezze, le distanze e gli allineamenti originali. Eventuali modeste variazioni saranno consentite per l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari. Eventuali aumenti delle distanze dalle strade ed eventuali variazioni degli allineamenti originali potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale solo qualora giustificati da miglioramenti delle condizioni di viabilità e di parcheggio e di soleggiamento degli edifici circostanti.

Sono ammessi interventi di demolizione-ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica di destinazione d'uso e altri minori, previa verifica delle qualità architettoniche e delle condizioni urbanizzative degli edifici circostanti.

Di norma andranno osservate le norme morfologiche a tutela dell'edificato tradizionale prescritte all'art. 58, consentendosi tuttavia, nel caso di interventi conservativi di costruzioni recenti, coerenza di forme e di materiali con l'originale impostazione architettonica. Molta attenzione dovrà essere portata alla conservazione degli edifici di particolare interesse evidenziati con un asterisco nelle tavole di azionamento.

In occasione della costruzione di edifici accessori, dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni tra di loro simili.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto, ottenute attraverso interventi di riuso ovvero di nuova costruzione, dovranno essere garantite le dotazioni parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 61. nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 58 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Prima dell'avvio di lavori volti a modificare la destinazione d'uso originaria, dovrà essere attentamente valutata l'eventuale esigenza di sottoporre i terreni interessati ad adeguate operazioni di bonifica ambientale.

Si dovrà pertanto predisporre un'indagine ambientale preliminare, finalizzata a valutare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del

sottosuolo e delle acque sotterranee e la conseguente necessità di adempiere alle disposizioni del D. Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" in materia di bonifica dei siti contaminati.

All'interno dell'ambito vige il divieto di nuova installazione di generatori di calore alimentati da biomassa legnosa aventi emissioni superiori a quelle individuate dal DM n. 186 del 7/11/17 per le classi "quattro stelle" e "tre stelle". Dal 1° ottobre 2018, nei generatori di calore a pellet di potenza termica nominale inferiore ai 35 kW vige l'obbligo di utilizzo di pellet di qualità che rispetti le condizioni previste dall'Allegato X, Parte II, sezione 4, paragrafo 1, lettera d), parte V del decreto legislativo n. 152/2006, e che sia certificato conforme alla classe A1 della norma UNI EN ISO 17225-2 da parte di un Organismo di certificazione accreditato.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 5360 del 11/10/2021, le disposizioni di cui sopra sono state meglio precisate. Gli impianti che non rispettano i requisiti previsti, e non rientrano nei casi di esclusione o di deroga previsti dalla delibera 5360/2021 (come i caminetti e gli impianti con potenza al focolare fino a 10 kW utilizzati saltuariamente per scopi ricreativi o gli impianti storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2014), devono essere disattivati.

Articolo 23**RESIDENZIALE ISOLATO IN CONTESTO AGRICOLO – B4**

Il Piano di Governo del Territorio indica, con la sopraindicata convenzionale denominazione, i terreni interessati da edifici residenziali extra-agricoli e da abitazioni rurali ormai marginali all'attività agricola in quanto da tempo abbandonate o sottoutilizzate che, privi di particolari valori architettonici, collocati isolati in territorio agricolo non urbanizzato e difficilmente recuperabili a scopi agricoli, possono venire utilizzati, senza incremento di cubature, come normali residenze.

In tale ambito, subordinatamente all'eventuale ripristino o all'impianto di attività agricole, che restano comunque sempre consentite, e nel rispetto delle distanze dalle stalle prescritte per le case sparse in zona agricola, sono ammesse le attività residenziali e le altre funzioni complementari indicate come compatibili nell' "ambito residenziale di espansione", con esclusione delle attività commerciali.

Non sono invece consentite le altre attività extra-agricole indicate come non ammissibili negli ambiti residenziali di espansione.

L'attività edilizia è consentita esclusivamente nelle forme della manutenzione, del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione "leggera", nel rispetto delle norme morfologiche dettate dagli artt. 65 e 66, a tutela dell'edificato tradizionale. Sono comunque ammessi tutti gli interventi imposti da motivazioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dal Consiglio Comunale attraverso l'approvazione di apposito Piano Attuativo.

Gli edifici interessati dovranno essere denunciati al Catasto Fabbricati come unità immobiliari urbane, nel rispetto di quanto previsto dalla legge 133/94.

Salvo quanto sopra precisato, è consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Articolo 24**AMBITO PER FUNZIONI COMMERCIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO - D1**

Le presenti norme interessano i pochi immobili interessati da funzioni esclusivamente commerciali, di livello non inferiore alla Media Struttura di Vendita presenti sul territorio di Malagnino.

Per quanto attiene tali attività, il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo edificati a scopo commerciale all'interno degli abitati.

Le destinazioni principali sono quelle del commercio al dettaglio (compresi gli esercizi commerciali di ristorazione), anche in forma di centro commerciale, fino al limite della Grande Struttura di Vendita, questa esclusa.

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le attività ricettive e direzionali, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività commerciale e adeguatamente isolate sotto il profilo acustico.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di una abitazione per ogni attività commerciale presente ed occupante almeno 500 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, purché non eccedenti i 150 mq per alloggio.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività commerciale, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come compatibili, le sale per gioco d'azzardo e scommesse, il ricovero e l'allevamento di animali, l'industria, l'artigianato di produzione, le attività in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli ambiti residenziali vicini o al territorio.

Sono pertanto vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche quando abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Non sarà in ogni caso consentito l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora compatibili con le disposizioni contenute nell'apposita tavola del PGT dedicata a tale tematismo e con quanto previsto dall'art.49 e dal Titolo Ottavo della presente normativa.

Sono ammessi in quest'ambito, con titolo edificatorio diretto, interventi di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo, nonché di Ristrutturazione edilizia leggera e pesante (o generale), ivi inclusa la demo-ricostruzione ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001.

È ammessa la nuova costruzione, intesa anche come ampliamento o sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nei limiti definiti dal presente articolo.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso, secondo le disposizioni previste dagli artt.51 e 52 della L.R. n°12/2005 e 23 ter del DPR 380/2001, con eventuale compensazione di standard e oneri costruttivi.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$luf = 0,70 \text{ mq/mq}$	$Df = 10,00 \text{ ml}$	$Rhd = 2/1$
$Rc = 60\%$	$Dc = 5,00 \text{ ml}$	$Rhs = 1/1$
$Np = 2,0$	$Ds = 5,00 \text{ ml}$	(e comunque non inferiore agli edifici contigui)
$H = 12,00 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori).		

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio di Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Sia nel caso di destinazione d'uso commerciali che produttive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 67. Dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi e urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia, Segnalazione o Comunicazione di Inizio Attività.

In caso di costruzione di alloggi in ambito commerciale dovranno essere rispettate tutte le norme relative all'installazione di nuovi caminetti a legna vigenti negli ambiti produttivi di riconversione B3 di cui all'art.22.

Articolo 25**AMBITO COMMERCIALE RISERVATO AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ESISTENTI - D2**

In quest'ambito sono ammesse esclusivamente le costruzioni che normalmente si affiancano e completano una stazione di servizio, quali: piccole officine per la riparazione dei veicoli, autolavaggi, piccoli empori non superiori all'esercizio di vicinato per la vendita di oggetti di corredo alle automobili, servizi igienici, bar, ecc., purché siano riconducibili alla medesima gestione della stazione di servizio stessa.

Eventuali nuovi fabbricati atti a realizzare le strutture di cui sopra (cioè non strettamente al servizio delle pompe di distribuzione), saranno autorizzati, sempre nel rispetto delle norme vigenti, a titolo precario per la durata dell'impianto stesso, nel rispetto dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici dell'ambito produttivo esistente (D1, art. 23) con la riduzione al 20% del Rapporto di Copertura ed a 0,20 dell'indice di Utilizzazione Fondiaria.

Tutte le restanti funzioni sono da intendersi non ammesse.

Sono in particolare vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire e comunque di qualsiasi inizio attività, deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi, di inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Su tutto il territorio comunale non è ammessa l'apertura di nuove Stazioni di Servizio, neppure in Variante al vigente P.G.T., o in conformità alle disposizioni contenute nella DGR 11.6.2009 n°8/9590 ed al RR 5.10.2004 n°5.

In particolare, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del D.Lgs. n°285 del 30.04.1992 è vietata la realizzazione di pertinenze stradali (inclusi gli impianti per la distribuzione di carburanti) e loro accessori sia interrati che emergenti dal suolo. Le pertinenze stradali, inoltre, non possono essere ubicate in prossimità di intersezioni, di fossi, di fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata. Gli accessi alle pertinenze stradali devono essere ubicati ad una distanza di 300 m da altri accessi ed immissioni e possedere caratteristiche tecnico - geometriche determinate applicando le normative ed i criteri delle intersezioni stradali.

Articolo 26**AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE – D3**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo edificati a scopo produttivo all'interno della zona industriale.

Le destinazioni principali sono quelle secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia di vicinato ed alle Medie Strutture sino a 600 mq di superficie di vendita, queste ultime limitatamente al settore non alimentare, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva e adeguatamente isolate sotto il profilo acustico.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva di nuovo impianto che occupi almeno 500 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, purché non eccedente i 150 mq. Nel caso delle attività produttive preesistenti, anche occupanti meno di 500 mq di SL sarà in ogni caso consentita la realizzazione di un alloggio con SL non superiore a 150 mq.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come compatibili, le sale per gioco d'azzardo e scommesse, il ricovero e l'allevamento di animali, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli ambiti residenziali vicini o al territorio.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Sono altresì vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le attività di competenza comunale per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale dovranno essere fatte oggetto di una specifica istruttoria, nell'ambito della quale prestare particolare attenzione alle emissioni in atmosfera ed agli impatti sull'intorno da esse generati. Con identica attenzione dovranno essere trattate le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1^a e 2^a classe (di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie), le quali potranno essere consentite subordinatamente a precise ed identificate cautele e prescrizioni.

Sono ammessi in quest'ambito, con titolo edificatorio diretto, interventi di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione, Restauro e Risanamento

Conservativo, nonché di Ristrutturazione edilizia leggera e pesante (o generale), ivi inclusa la demo-ricostruzione ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001.

È ammessa la nuova costruzione, intesa anche come ampliamento o sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nei limiti definiti dal presente articolo.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso, secondo le disposizioni previste dagli artt.51 e 52 della L.R. n°12/2005 e 23 ter del DPR 380/2001, con eventuale compensazione di standard e oneri costruttivi.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$luf = 0,70 \text{ mq/mq}$	$Df = 10,00 \text{ ml}$	$Rhd = 2/1$
$Rc = 60\%$	$Dc = 5,00 \text{ ml}$	$Rhs = 1/1$
$Np = 2,0$	$Ds = 5,00 \text{ ml}$	(e comunque non inferiore agli edifici contigui)
$H = 11,50 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori).		

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà inseriti fascia di rispetto stradale, seppure non utilizzabili ai fini edificatori.

Ai fini del rilascio di Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni degli insediamenti residenziali eventualmente contigui.

Sia nel caso di destinazione d'uso produttiva che extraproduttiva, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 67. Dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi e urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/2005, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale.

Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata o Comunicazione di Inizio Attività.

In caso di costruzione di alloggi in ambito produttivo dovranno essere rispettate tutte le norme relative all'installazione di nuovi caminetti a legna vigenti negli ambiti produttivi di riconversione B3 di cui all'art.22.

Articolo 27**AMBITO PRODUTTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI - D4**

Il Piano di Governo del Territorio indica il terreno sufficientemente lontano dagli abitati esistenti, che si è riservato alle attività agricole di più rilevante significato produttivo (attività di trasformazione e di stoccaggio) nonché alla commercializzazione di prodotti utili all'attività agricola.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti utilizzazioni edilizie:

- edifici destinati al primo deposito di prodotti agricoli, impianti di condizionamento ed impianti di trasformazione, strutture (magazzini e/o impianti) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti derivati;
- edifici ed impianti destinati al deposito, alla manipolazione ed alla commercializzazione all'ingrosso e anche al dettaglio (ma nel limite degli Esercizi di Vicinato) di mezzi e prodotti tecnici impiegati in agricoltura e zootecnia;
- uffici connessi ai processi menzionati ed eventuale residenza del personale gerente e di custodia.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di due abitazioni per ogni unità produttiva e con superficie complessiva di pavimento non superiore a 200 mq.

L'impianto di attività insalubri, nocive o comunque passibili di determinare inconvenienti di natura ecologico-ambientale può essere, da parte dell'Amministrazione Comunale, subordinato alla preventiva verifica degli impianti e accorgimenti atti a ridurre le conseguenti turbative sul territorio circostante. Il rilascio di concessioni edilizie e di autorizzazioni potrà altresì essere subordinato alla preventiva sottoscrizione di convenzioni relative a quanto sopra.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per gli indici edilizi:

$$I_{uf} = 0,80 \text{ mq/mq } D_f = 10,00 \text{ ml } R_{hd} = 2/1$$

$$R_c = 50\% \text{ } D_c = 5,00 \text{ ml } R_{hs} = 1/2$$

$$N_p = 3,00 \text{ } D_s = 20,00 \text{ ml } R_i = 80\%$$

$H = 10,00 \text{ ml}$ (salvo per dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire e limitatamente a volumi tecnici quali silos, elevatori, macchinari e loro esigenze di protezione, antenne, ciminiere ecc.).

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante.

In tale ambito il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria, il Piano di Lottizzazione Convenzionato e, in via straordinaria, il Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie deve essere garantito il rispetto di tutte le disposizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi idrici e di inquinamento acustico.

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che potrebbero ricavarne disturbo, il progetto di Piano Attuativo dovrà indicare anche le relative zone di rispetto da tenersi inedificate e debitamente piantumate.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi gli indici edilizi previsti dalla Lottizzazione Convenzionata e dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

In particolare, sarà subordinata a Variante o ad integrazione della convenzione attuativa del Piano di Lottizzazione vigente l'utilizzazione dei terreni perimetrali all'insediamento già convenzionato, terreni che la Variante Generale ha previsto integrabili al complesso produttivo per la realizzazione di raccordi stradali e ferroviari, parcheggi e interventi di mitigazione ambientale.

In caso di costruzione di alloggi in ambito produttivo dovranno essere rispettate tutte le norme relative all'installazione di nuovi caminetti a legna vigenti negli ambiti produttivi di riconversione B3 di cui all'art.22.

Articolo 28

AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - ATR

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni da riservarsi, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni, tramite Piano Attuativo.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- che non superino i 150 mq di superficie lorda complessiva di calpestio e i 150 mq di SV nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che non diano origine ad alcun inconveniente di natura ambientale (per luci, rumori, traffico, parcheggi) o igienico-sanitaria;
- che siano serviti da apposito parcheggio liberamente accessibile, di dimensioni tali da risultare adeguate ai fabbisogni prevedibili.

Qualora previste dal Piano Attuativo, sono altresì compatibili piccole e Medie Strutture di Vendita al dettaglio, sino ad un massimo di 400 mq di SV.

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le destinazioni extraresidenziali non rispondenti ai limiti sopra indicati per le destinazioni compatibili, le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, le sale per il gioco d'azzardo e le scommesse, il ricovero e l'allevamento di animali.

Sono altresì vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Non sarà in ogni caso consentito l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

L'elaborato PGT.2.9 "Indirizzi per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" contiene le indicazioni e prescrizioni principali da rispettare per ottenere l'approvazione dei Piani Attuativi connessi a ciascun singolo comparto inserito nel Documento di Piano.

In assenza di altre indicazioni contenute nel suddetto elaborato DP.2.7, gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{ft} = 1,00 \text{ mc/mq}$ $I_{ff} = \text{da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a } 1,20 \text{ mc/mq (1,50 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e strutture plurifunzionali)}$

$R_c = 50\%$ $D_f = 10,00 \text{ ml}$ $R_{hd} = 1/1$

$N_p = 3,00$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $R_{hs} = 1/1$

$H = 9,00 \text{ ml}$ $D_s = 5,00 \text{ ml}$ $R_i = 70\%$

Per disposizione regionale, il PGT è stato disegnato su base DB Topografica. Tale modalità, come noto, non garantisce la corrispondenza tra i perimetri degli Ambiti rappresentati sulle tavole del PGT ed i corrispondenti limiti catastali che definiscono la reale proprietà dei sedimi interessati dal Piano Attuativo. Si statuisce pertanto che in fase attuativa il perimetro definitivo del comparto di piano attuativo di ciascun AT potrà essere oggetto di modesti interventi di adeguamento per renderne più razionale, efficace e meno complessa la concreta attuazione. Tali adeguamenti, tuttavia, allo scopo di non falsare il dimensionamento complessivo del PGT, non potranno modificare la superficie complessiva del comparto – in aumento o in diminuzione – per più del 5% (risultando nel bilancio dell'operazione altresì tollerabile che – per conseguire tale risultato – ciascuno dei due discostamenti risulti mai tassativamente superiore al 10%). All'interno delle Schede di Indirizzo degli AT, sulla tavola di rappresentazione catastale di ciascun Ambito di Trasformazione, viene già rappresentata, in colore rosso, una prima ipotesi di adeguamento alle particelle di proprietà.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'Inizio di Attività Edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria il Piano di Lottizzazione convenzionato (privato o d'iniziativa pubblica) e, in via straordinaria, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale.

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le Norme Tecniche di Attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari a 35 metri quadrati per ogni 150 metri cubi (corrispondenti ad un abitante teorico) di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale previsto.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di previsioni di Piano non comprenda terreni che le previsioni stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, sino al limite minimo inderogabile di almeno 6,5 mq di aree

destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio di Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte all'art. 67.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

All'interno dell'ambito vige il divieto di nuova installazione di generatori di calore alimentati da biomassa legnosa aventi emissioni superiori a quelle individuate dal DM n. 186 del 7/11/17 per le classi "quattro stelle" e "tre stelle". Dal 1° ottobre 2018, nei generatori di calore a pellet di potenza termica nominale inferiore ai 35 kW vige l'obbligo di utilizzo di pellet di qualità che rispetti le condizioni previste dall'Allegato X, Parte II, sezione 4, paragrafo 1, lettera d), parte V del decreto legislativo n. 152/2006, e che sia certificato conforme alla classe A1 della norma UNI EN ISO 17225-2 da parte di un Organismo di certificazione accreditato.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 5360 del 11/10/2021, le disposizioni di cui sopra sono state meglio precisate. Gli impianti che non rispettano i requisiti previsti, e non rientrano nei casi di esclusione o di deroga previsti dalla delibera 5360/2021 (come i caminetti e gli impianti con potenza al focolare fino a 10 kW utilizzati saltuariamente per scopi ricreativi o gli impianti storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2014), devono essere disattivati.

I materiali da scavo prodotti nella realizzazione degli interventi in previsione dovranno essere gestiti nell'alveo delle norme vigenti ai titoli II e IV del D.Lgs. 152/2006, tanto come sottoprodotti, quanto come rifiuti (si potrà far opportuno riferimento anche alle indicazioni delle Linee Guida sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo emanate dall'SNPA con Decreto del Consiglio SNPA n. 54/2019).

Nella realizzazione di nuovi fabbricati, il piano di calpestio dei piani terra dovrà essere posto almeno 20 cm al di sopra del piano stradale di riferimento più prossimo. Per le cabine elettriche e gli impianti tecnologici, tale quota dovrà essere elevata a 50 cm.

È in generale fortemente sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati, soggetti ad elevato rischio di periodico allagamento. Qualora si ritenesse comunque di realizzare vani al di sotto della quota stradale, verranno prescritte dichiarazioni asseverate di malleva dei promotori nei confronti del Comune e dell'Ente gestore del servizio fognario, rispetto a futuri danni da allagamento.

Articolo 29

AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE - ATP

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni riservati, previa opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di attività produttive artigianali, o industriali, tramite Piano Attuativo.

Le destinazioni principali sono quelle produttive cosiddette secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia di vicinato ed anche alle Medie Strutture di Vendita, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita (queste ultime limitatamente al settore non alimentare), le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, i poli di logistica con superficie coperta non superiore ai 10.000 mq, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali, ad eccezione di quelle collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come consentite, le sale per il gioco d'azzardo e le scommesse, il ricovero e l'allevamento di animali, i macro-poli logistici con superficie coperta superiore ai 10.000 mq, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli ambiti residenziali vicine o al territorio.

Sono in ogni caso vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale dovranno essere fatte oggetto di una specifica istruttoria, nell'ambito della quale prestare particolare attenzione alle emissioni in atmosfera ed agli impatti sull'intorno da esse generati. Con identica attenzione dovranno essere trattate le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1^a e 2^a classe (di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie), le quali potranno essere consentite subordinatamente a precise ed identificate cautele e prescrizioni.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

L'elaborato PGT.2.9 Indirizzi per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione contiene le indicazioni e prescrizioni principali da rispettare per ottenere l'approvazione del Piano Attuativi connessi a ciascun singolo comparto inserito nel Documento di Piano.

Per disposizione regionale il PGT è stato disegnato su base DB Topografica. Tale modalità, come noto, non garantisce la corrispondenza tra i perimetri degli Ambiti rappresentati sulle tavole del PGT ed i corrispondenti limiti catastali che definiscono la reale proprietà dei sedimi interessati dal Piano Attuativo. Si statuisce pertanto che in fase attuativa il perimetro definitivo del comparto di piano attuativo di ciascun AT potrà essere oggetto di modesti interventi di adeguamento per renderne più razionale, efficace e meno complessa la concreta attuazione. Tali adeguamenti, tuttavia, allo scopo di non falsare il dimensionamento complessivo del PGT, non potranno modificare la superficie complessiva del comparto – in aumento o in diminuzione – per più del 5% (risultando nel bilancio dell'operazione altresì tollerabile che – per conseguire tale risultato – ciascuno dei due discostamenti risulti mai tassativamente superiore al 10%). All'interno delle Schede di Indirizzo degli AT, sulla tavola di rappresentazione catastale di ciascun Ambito di Trasformazione, viene già rappresentata, in colore rosso, una prima ipotesi di adeguamento alle particelle di proprietà.

In assenza di altre indicazioni contenute nel suddetto elaborato DP.2.7, gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iut = 0,60 mq/mq

Iuf = da definirsi in sede di P.A. e comunque non superiore a 0,70 mq/mq
Df = 10,00 ml Rhd = 2/1

Rc = 55% Dc = 5,00 ml Rhs = 1/1

Np = 3,00 Ds = 5,00 ml (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)

H = 11,50,00 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche Ri = 85%
non impongano altezze maggiori)

Per disposizione regionale, il PGT è stato disegnato su base DB Topografica. Tale modalità, come noto, non garantisce la corrispondenza tra i perimetri degli Ambiti rappresentati sulle tavole del PGT ed i corrispondenti limiti catastali che definiscono la reale proprietà dei sedimi interessati dal Piano Attuativo. Si statuisce pertanto che in fase attuativa il perimetro definitivo del comparto di piano attuativo di ciascun AT potrà essere oggetto di modesti interventi di adeguamento per renderne più razionale, efficace e meno complessa la concreta attuazione. Tali adeguamenti, tuttavia, allo scopo di non falsare il dimensionamento complessivo del PGT, non potranno modificare la superficie complessiva del comparto – in aumento o in diminuzione – per più del 5% (risultando nel bilancio dell'operazione altresì tollerabile che – per conseguire tale risultato – ciascuno dei due discostamenti risulti mai tassativamente superiore al 10%). All'interno delle Schede di Indirizzo degli AT, sulla tavola di rappresentazione catastale di ciascun Ambito di Trasformazione, viene già rappresentata, in colore rosso, una prima ipotesi di adeguamento alle particelle di proprietà.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o, comunque, l'inizio di attività edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano

Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, il Piano di Lottizzazione convenzionato o il Piano degli Insediamenti Produttivi.

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che ne potrebbero ricavare disturbo, i progetti di Piano Attuativo dovranno indicare anche i relativi ambiti di rispetto da tenersi ineditati e debitamente piantumati.

I Piani Attuativi dovranno, inoltre evitare che i singoli insediamenti abbiano accesso diretto dalle strade extraurbane principali e secondarie nonché dalle strade urbane di scorrimento, prevedendo, laddove necessario, l'opportuna viabilità d'arroccamento.

I Piani Attuativi dovranno, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari al 10% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento edificabile.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di previsioni di Piano non comprenda terreni che le previsioni stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 50% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio dei Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extraproduttive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art.67, e dovrà inoltre comunque darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

In caso di costruzione di alloggi in ambito produttivo dovranno essere rispettate tutte le norme relative all'installazione di nuovi caminetti a legna vigenti negli ambiti produttivi di riconversione B3 di cui all'art.22.

I materiali da scavo prodotti nella realizzazione degli interventi in previsione dovranno essere gestiti nell'alveo delle norme vigenti ai titoli II e IV del D.Lgs. 152/2006, tanto come sottoprodotti, quanto come rifiuti (si potrà far opportuno riferimento anche alle indicazioni delle Linee Guida sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo emanate dall'SNPA con Decreto del Consiglio SNPA n. 54/2019).

Nella realizzazione di nuovi fabbricati, il piano di calpestio dei piani terra dovrà essere posto almeno 20 cm al di sopra del piano stradale di riferimento più prossimo. Per le cabine elettriche e gli impianti tecnologici, tale quota dovrà essere elevata a 50 cm. È in generale fortemente sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati, soggetti ad elevato rischio di periodico allagamento. Qualora si ritenesse comunque di realizzare vani al di sotto della quota stradale, verranno prescritte dichiarazioni asseverate di malleva dei promotori nei confronti del Comune e dell'Ente gestore del servizio fognario, rispetto a futuri danni da allagamento.

Articolo 30

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA - ARU

Sono ambiti destinati al recupero degli immobili esistenti, secondo le schede di cui all'elaborato PGT 2.9.

In caso di costruzioni residenziali, all'interno degli ARU, dovranno essere rispettate tutte le norme relative all'installazione di nuovi caminetti a legna vigenti negli ambiti produttivi di riconversione B3 di cui all'art.22.

Articolo 31

COMPARTI DI PIANO ATTUATIVO VIGENTI E CONVENZIONATI - PAC

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni edificabili o edificati, già oggetto di Piani Attuativi con convenzione in corso di validità.

Per tali comparti continueranno ad applicarsi, fino alla validità della Convenzione Urbanistica sottoscritta, le norme ed i parametri urbanistici vigenti all'atto della stipula della convenzione stessa.

Una volta scaduti i termini di validità della Convenzione Urbanistica e completate le opere di urbanizzazione, si applicheranno gli indici dell'Ambito B2 residenziale di ad edilizia estensiva, prescindendo dai trasferimenti volumetrici effettuati dal promotore del Piano Attuativo all'interno dei comparti finitimi all'epoca di impianto.

Sono in ogni caso vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti negativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), valendo a tal fine le norme generali relative agli ATP ed ATR.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

All'interno dell'ambito vige il divieto di nuova installazione di generatori di calore alimentati da biomassa legnosa aventi emissioni superiori a quelle individuate dal DM n. 186 del 7/11/17 per le classi "quattro stelle" e "tre stelle". Dal 1° ottobre 2018, nei generatori di calore a pellet di potenza termica nominale inferiore ai 35 kW vige l'obbligo di utilizzo di pellet di qualità che rispetti le condizioni previste dall'Allegato X, Parte II, sezione 4, paragrafo 1, lettera d), parte V del decreto legislativo n. 152/2006, e che sia certificato conforme alla classe A1 della norma UNI EN ISO 17225-2 da parte di un Organismo di certificazione accreditato.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 5360 del 11/10/2021, le disposizioni di cui sopra sono state meglio precisate. Gli impianti che non rispettano i requisiti previsti, e non rientrano nei casi di esclusione o di deroga previsti dalla delibera 5360/2021 (come i caminetti e gli impianti con potenza al focolare fino a 10 kW utilizzati saltuariamente per scopi ricreativi o gli impianti storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2014), devono essere disattivati.

TITOLO QUARTO – INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Articolo 32**DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Gli insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio si distinguono, nel Comune di Malagnino (caratterizzato da popolazione inferiore alle 10.000 unità, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Regionale n°3 del 21.7.2000), nelle seguenti tipologie strutturali:

- **Esercizi di Vicinato:** insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 150 mq;
- **Medie Strutture di Vendita:** insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq;
- **Grandi Strutture di Vendita:** insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq;
- **Centri Commerciali:** medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la Superficie di Vendita di un Centro Commerciale è costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La Superficie di Vendita si misura con i criteri di cui all'art. 38 del sopracitato Regolamento Regionale n. 3/2000.

A chiarimento di quanto disposto dall'art. 40 del Regolamento Regionale n° 3/2000 che consente, limitatamente a taluni prodotti, l'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita all'ingrosso che di quella al dettaglio, si precisa che, in mancanza di una effettiva suddivisione tra le due attività, verrà assunta come superficie di vendita al dettaglio l'intera superficie del locale.

Articolo 33**DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERSI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Nella formazione dei Piani Attuativi e attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, anche relativi a singoli Permessi di Costruire, deve essere garantita agli insediamenti commerciali, caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio, una adeguata dotazione di standard urbanistici la quale non dovrà risultare inferiore ai seguenti valori:

- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come *“Esercizi di Vicinato”* (Superficie di Vendita non superiore a 150 mq);
- 1,2 mq di aree standard (di cui almeno 0,60 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come *“Medie Strutture di Vendita”* (Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq);
- 2 mq di standard (di cui almeno 1 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come *“Grandi Strutture di Vendita”* (Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq).

In ogni caso, qualora si intendesse realizzare una Media o Grande Struttura di Vendita, dovrà essere prodotta, in sede istruttoria, dimostrazione tecnica dell'effettiva possibilità di soddisfazione delle effettive esigenze di parcheggio prevedibili, rimanendo comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di richiedere, se ritenuto necessario, un incremento sino al 30% delle dotazioni di parcheggio sopraindicate.

Articolo 34**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AL FINE DELLA
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Agli effetti del Regolamento Regionale n. 3/2000 il territorio comunale viene, per i comparti nei quali è ammissibile l'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio, come di seguito convenzionalmente suddiviso:

Tessuto urbano consolidato:

comprendente i seguenti ambiti:

- ambito storico ex-agricolo riconvertito (A1);
- ambito storico ex-agricolo da recuperare (A2).
- ambito residenziale di vecchio impianto (B1);
- ambito residenziale di recente impianto (B2);
- ambito produttivo di riconversione (B3);
- ambito commerciale esistente di completamento (D1);
- ambito commerciale riservato ai distributori di carburante (D2);
- ambito produttivo esistente di completamento (D3);
- ambiti di rigenerazione urbana (ARU);
- ambito di identificazione dei piani attuativi vigenti (PAV).

Ambiti extraurbani:

comprendenti i seguenti ambiti:

- ambito di trasformazione residenziale di espansione (ATR);
- ambito di trasformazione produttivo di espansione (ATP);
- ambito residenziale isolato in contesto agricolo (B4);
- ambito produttivo per la trasformazione dei prodotti agricoli (D4).
- ambito agricolo normale (E1);
- ambito agricolo di rispetto urbano (E2);
- ambito agricolo di tutela ambientale (E3);
- ambito agricolo riservato agli allevamenti intensivi (E4);
- ambito agricolo inedificabile di tutela infrastrutturale (E5);
- ambito agricolo di valenza storica (EA).
- ambito agricolo di forestazione urbana (EF);
- ambito per attrezzature collettive di interesse generale esistenti (F1);
- ambito per attrezzature collettive di interesse generale di progetto (F2);
- ambito a verde privato (VP);
- ambito per Stazioni Radio Base di telefonia mobile esistenti (SRBe);
- ambito per Stazioni Radio Base di telefonia mobile esistenti (SRBp);
- ambito per i cimiteri (KF);
- ambito che identifica la Discarica Dismessa Bonificata (DB);

Articolo 35**TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO AMMESSE NEI VARI AMBITI**

Nei vari ambiti precisati dalle tavole di previsioni di Piano del vigente P.G.T. sono ammesse, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni di ambito, nonché in presenza delle necessarie dotazioni di parcheggi, le seguenti tipologie di insediamenti commerciali:

- A1
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- A2
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- B1
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- B2
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- B3
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- D1
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita;
- D2
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- D3
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita;
- D4
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;

- ATR – ambito residenziale di espansione
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- ATP – ambito produttivo di espansione
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita.
- ARU – ambito residenziale di espansione
sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- E1 – E2 – E3 – E8 –
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con la conduzione del fondo agricolo;
- E4 – E5 – E6 – E7
Non è ammessa alcuna costruzione, né la rifunzionalizzazione a scopi commerciali di quelle eventualmente esistenti;
- EA
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con la conduzione del fondo agricolo;

Negli ambiti urbanistici diversi da quelli sopracitati non sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio.

Articolo 36**PROCEDURE PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**Insedimenti all'interno del tessuto urbano consolidato

Nessuna verifica relativa ai parcheggi e nessun obbligo di conseguente reperimento sono richiesti nel caso di semplici Esercizi di Vicinato che si intendano attivare, ampliare o trasferire, nel tessuto urbano consolidato.

Per le Medie Strutture di Vendita che si intendano attivare nel tessuto urbano consolidato, attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, andranno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale: tali verifiche, dovranno evidenziare, in particolare, la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.

Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq, da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione, mentre per le Medie Strutture di Vendita inferiori a 600 mq dovranno essere reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

Nella valutazione dell'ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita nel tessuto urbano consolidato vengono considerati:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla qualificazione del tessuto urbano, anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

E' comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita, la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, monetizzazione da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Insedimenti all'esterno del tessuto urbano consolidato

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie Strutture di Vendita è, di norma, consentito solamente se dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 150% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Non sono ammesse Grandi Strutture di Vendita.

Su tali aree dovrà essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde, in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento; a tal fine dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni ed i parametri quantitativi in materia dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

E' comunque ammessa per le Medie Strutture di Vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 3, terzo comma, lettera e) della L.R. 14/1999, da definirsi con apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o di ampliamento di una Media Struttura di Vendita:
- per concentrazione o accorpamento di più Esercizi di Vicinato;
 - per concentrazione o accorpamento di Medie Strutture di Vendita;
 - per concentrazione di Medie Strutture di Vendita con Esercizi di Vicinato;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale, localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito di intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Strutture di vendita è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di apposito piano attuativo, salvo il caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di vendita, e comunque, nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del D.Lgs. n. 114/98, ferma restando la necessità di garantire, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'integrale dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

Le fasce di rispetto stradale non dovrebbero, di norma, essere utilizzate per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale. Tali fasce sarebbero da destinarsi ad interventi di qualificazione ambientale. L'Amministrazione Comunale può derogare a tale principio ove ritenga che l'intervento non possa diversamente essere attuato e il soggetto promotore si impegni a garantire un'adeguata qualità progettuale e dotazione arborea delle suddette quote di parcheggio.

Il piano attuativo e la conseguente convenzione potranno prevedere anche gli interventi concreti necessari per migliorare l'accessibilità viabilistica del territorio circostante, caricandone, in tutto o in parte, gli oneri sugli operatori interessati (versamento di un contributo "*una tantum*" aggiuntivo rispetto agli oneri concessori ed agli eventuali standard monetizzati, comunque dovuti).

Superficie di vendita - Sv

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa, purché non adibiti all'esposizione di merci.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionaria auto, rivendite di legname, di materiale per l'edilizia e di mobili, ecc.) è computata, ai fini della determinazione degli standard pertinenti, della idoneità urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 7 L.R. 14/99, nonché dell'individuazione del procedimento fra quelli fissati agli artt. 7, 8, 9 del D.Lgs. 114/98, nella misura del 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2.500 mq. Per le superfici eccedenti i 2500 mq. la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a tale limite e di 1/4 per la superficie eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore commerciale.

Articolo 37**QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**Ambiti storici o di vecchio impianto

Per quanto possibile, deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica degli ambiti storici o di vecchio impianto; gli interventi di carattere commerciale non devono pertanto alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione.

Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Gli interventi edilizi devono risultare conformi alle norme particolari dettate dall'art. 64 a tutela dell'edificato tradizionale.

Altri ambiti

Per tutti gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione dovrà essere prestata particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, il progetto dovrà essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale verranno opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio in sede di parere preventivo per il rilascio dei necessari atti abilitativi all'intervento edilizio.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano (da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili), nonché la sistemazione del verde pubblico, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovuto dagli operatori interessati.

Il progetto edilizio dovrà, sin dalla sua eventuale prefigurazione urbanistica, essere integrato con una accurata sistemazione degli spazi destinati a rimanere liberi dalle costruzioni. Tali spazi dovranno essere distinti tra spazi a verde, spazi pedonali, spazi ciclabili e spazi carrabili per viabilità e parcheggi. Questi ultimi dovranno risultare adeguati alle esigenze degli addetti, dei fornitori e degli utenti consumatori, facendo attenzione che le operazioni di carico e scarico delle merci non creino disagio né alla mobilità generale, né al parcheggio degli utenti. I parcheggi a raso dovranno essere dotati, in modo diffuso, di opportune alberature di essenza autoctona latifoglia, nella misura minima di almeno un albero di alto fusto ogni quattro posti macchina. Gli stessi dovranno essere distribuiti in modo da evitare la banale configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Particolare attenzione dovrà essere portata alle insegne, alle illustrazioni pubblicitarie e alle tecniche di illuminazione degli esterni.

Le insegne e le altre illustrazioni pubblicitarie dovranno essere quanto più possibile di dimensioni contenute e armonicamente inserite nel contesto, sia dell'edificio che del paesaggio circostante.

Le tecniche di illuminazione esterna dovranno rispettare le disposizioni in materia di lotta all'inquinamento luminoso ed allo spreco energetico, evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

TITOLO QUINTO – PREVISIONI DI PIANO AMBITI EXTRAURBANI

Articolo 38**AMBITO AGRICOLO NORMALE - E1**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, prevalentemente non edificati, che essendo esterni agli abitati esistenti e alle loro ragionevoli esigenze di espansione e di rispetto, non interessati da viabilità di progetto e neppure da tutele ambientali di particolare interesse, sono riservati alle attività agricole o allo stato di natura.

In tale ambito la destinazione d'uso principale è quella agricola, nonché lo stato di natura.

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle accessorie alla conduzione dei fondi agricoli ed alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Di conseguenza, in tale ambito sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle necessità di conduzione del fondo, (ivi comprese le attività agrituristiche consentite dalle specifiche leggi) e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali locali per il ricovero degli animali, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita (limitatamente alla tipologia degli spacci aziendali) dei prodotti agricoli, platee per la conservazione dei foraggi, vasconi per la raccolta dei liquami, ecc.

Si intendono realizzati in funzione della conduzione del fondo, salvo diverso parere espresso specificatamente dagli uffici provinciali competenti, gli allevamenti e le lavorazioni che si avvalgano almeno in parte dei prodotti ottenuti dal fondo stesso. Il peso complessivo del bestiame allevato non potrà comunque superare l'incidenza di 40 quintali per ettaro. Il fondo, salvo diversa indicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del relativo eventuale Piano di Settore concernente l'agricoltura, dovrà estendersi per almeno 30 pertiche cremonesi.

Allo scopo di verificare la rispondenza degli allevamenti ai requisiti richiesti dovrà essere allegata all'istanza di Permesso di Costruire (o SCIA Sostitutiva) una scheda anagrafica ritirabile presso l'Ufficio Tecnico, compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal titolare dell'allevamento dal tecnico firmatario della pratica edilizia.

Sono altresì ammesse le opere necessarie per la conservazione e la rigenerazione dello stato di natura.

In tale ambito risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate e sono, di conseguenza, vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo e le modifiche di destinazione d'uso verso funzioni extra-agricole comunque effettuate, anche in assenza di opere edilizie.

Sono in particolare vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali nuove centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili. E' ammessa esclusivamente la riconversione di impianti a biogas, esistenti alla data di approvazione della presente Variante, in impianti a biometano, purché della medesima dimensione, potenza e matrice.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora compatibili con le disposizioni contenute nell'apposita tavola del PGT dedicata a tale tematismo e con quanto previsto dall'art.49 e dal Titolo Ottavo della presente normativa.

Gli edifici da costruirsi o da ampliarsi all'interno dell'ambito agricolo normale dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

- per la residenza:

If = 0,03 mc/mq su terreni agricoli generici;

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

If = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

- per le attrezzature e infrastrutture produttive:

Rc = 10%, elevabile al 40% nel caso delle serre;

- per qualsiasi edificio:

Np = 3,00

Dc = 5,00 ml

Rhd = 1/2

Df = 10,00 ml

Rhs = 1/2

Ds = 10,00 ml (salvo diversa indicazione di previsioni di Piano)

H = 9,0 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori)

Il rispetto del numero massimo di piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad ufficio o a commercio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Da tutte le canalizzazioni idrauliche (rogge e coli) esistenti o comunque indicate con sede propria nelle planimetrie catastali, le costruzioni dovranno mantenersi, salvo deroga concessa dall'autorità competente, a una distanza di almeno 10 metri e le eventuali recinzioni dovranno distare almeno quattro metri. Al rispetto di tali disposizioni non sono soggette le sole costruzioni che vengano eseguite al servizio di aziende agricole preesistenti e che dimostrino di trovarsi nell'impossibilità di rispettarle.

Vedasi, al riguardo, quanto meglio precisato al successivo art. 72 (Reticolo Idrico Minore).

Al fine del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini e assoggettando a vincolo di inedificabilità preferibilmente i terreni classificati a rispetto urbano, infrastrutturale o di tutela ambientale.

La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla preventiva dimostrazione dell'impossibilità alternativa di riutilizzo delle strutture edilizie preesistenti sul fondo. Le eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno essere

collocate nei pressi delle costruzioni preesistenti sul fondo e, salvo il rispetto di specifiche normative igienico - sanitarie, non distarne più di 100 metri. Le stesse eventuali nuove costruzioni non dovranno invadere l'area delle corti chiuse delle vecchie cascine, né precludere, ove possibile, la vista delle vecchie costruzioni dalla viabilità principale adducente alle stesse.

Negli interventi a carico di edifici di antico impianto andranno rispettate le norme morfologiche dettate dall'art. 64 a tutela dell'edificato tradizionale.

Nelle costruzioni di nuovo impianto dovranno, quanto più possibile, essere adottate tipologie e utilizzati materiali e colori ispirati a quelli tipici del paesaggio agricolo tradizionale (coperture in coppi color rosso, pareti intonacate e tinteggiate nei colori delle terre).

Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate dal successivo articolo 65 a tutela dell'assetto tradizionale del territorio agricolo e dal successivo articolo 66 a tutela dei segni storici sul territorio.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Le attività di governo a ceduo della vegetazione riparia e degli alberi ad alto fusto dovranno pertanto avvenire nel rispetto di quanto disposto all'art.65.1 della presente normativa. In caso di potatura di altre alberature presenti in Ambito E1, si farà riferimento alle norme previste per l'Ambito Agricolo E3 di valore paesaggistico ambientale.

L'edificazione di nuove strutture edilizie dovrà essere accompagnata dalla messa a dimora i alberi e cespugli secondo un programma e un progetto che dovranno essere presentati contestualmente alla richiesta di Permesso da Costruire

L'attività della piantumazione verrà commisurata alle dimensioni e all'incidenza delle strutture per le quali viene richiesto il Permesso di Costruire. Viene indicativamente prescritta un'attività di piantumazione da svolgersi secondo i seguenti parametri:

- 1 pianta in filare o 1 ml di siepe ogni 10 mq di SL complessiva;
- 1 mq di fasce e macchie alberate o boschetti ogni 10 mq di SL complessiva.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Nell'ambito agricolo normale sarà comunque consentito l'intervento edilizio diretto, nelle forme di legge, fatto salvo il rispetto del regolamento di attuazione regionale in merito al trattamento, alla maturazione e all'utilizzo dei reflui zootecnici e l'ottenimento degli specifici nulla-osta nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale.

Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

La combustione all'aperto di materiali, inclusi i residui vegetali, è disciplinata dal D.Lgs. n. 152/2006 e soggetta a rigide restrizioni regionali. Oltre ai divieti legati alle misure temporanee antismog (che scattano in caso di superamento dei limiti di PM10), vige un divieto permanente di abbruciamento di residui vegetali dal 1° ottobre al 31 marzo e nei mesi di luglio e agosto. Il divieto si

applica nei territori la cui quota altimetrica risulti inferiore a 300 metri rispetto al livello del mare.

Inoltre, il decreto-legge 13 giugno 2023, n. 69, convertito con la Legge 10 agosto 2023, n. 103, che ha introdotto all'art. 10 le disposizioni circa i divieti di abbruciamento di materiali vegetali nelle zone interessate dai superamenti dei valori limite di PM10, prevede che tali zone siano pubblicate sul proprio sito istituzionale entro il 30 settembre di ogni anno.

Le deroghe per emergenze fitosanitarie sono concesse solo previa autorizzazione formale delle autorità competenti.

Stante le rilevanti emissioni di ammoniaca N (NH₃) provocate dal comparto zootecnico, dovranno essere rispettate le disposizioni regionali consolidate e rese obbligatorie dalla D.G.R. n. 2634 del 24 giugno 2024 (Allegati 5 e 6), che prevedono, tra l'altro:

- l'obbligo di copertura di tutte le strutture di stoccaggio degli effluenti (tramite soluzioni rigide o flessibili) per minimizzare l'evaporazione dell'ammoniaca;

- l'utilizzo tassativo di tecniche di spandimento a bassa emissione, quali l'iniezione diretta nel suolo o lo spandimento a bande con interrimento immediato, con il conseguente divieto di sistemi ad alta pressione (piattello deviatore o spandimento a pioggia).

Articolo 39**AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO URBANO – E2**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per la esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, sono destinati ad ospitare parchi alberati e boschi aventi soprattutto la funzione di arricchimento ecologico del territorio comunale.

Tali terreni sono inedificabili. Le aree relative potranno tuttavia essere computate ai fini edificatori con gli indici prescritti nell'articolo 34 per gli ambiti agricoli normali E1 e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli come tali confermati dalle tavole di previsioni di Piano.

Sono in particolare vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT e con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere autorizzati preventivamente e saranno subordinati al reimpianto di analoghe essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza.

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile non potrà di norma superare il 2% del totale.

L'equipaggiamento verde (alberi e cespugli) dovrà essere eseguito con essenze non infestanti e tipiche dell'ambito. Le essenze verranno, di preferenza, scelte tra le seguenti:

Alberi:

- Olmo campestre, *Ulmus minor*;
- Tiglio nostrano, *Tilia platyphyllos*;
- Noce, *Juglans regia*;
- Pioppo bianco, *Populus alba*;
- Pioppo grigio, *Populus canescens*;
- Pioppo nero, *Populus nigra*;
- Pioppo cipressino, *Populus nigra italica*;
- Quercia farnia, *Quercus robur*;
- Ciliegio selvatico, *Prunus avium*;
- Acero campestre, *Acer campestre*;
- Tiglio riccio, *Tilia cordata*;
- Frassino maggiore, *Fraxinus excelsior*;
- Salice bianco, *Salix alba*;
- Ontano nero, *Alnus glutinosa*;
- Carpino bianco, *Carpinus betulus*;
- Gelso bianco, *Morus alba*;
- Gelso nero, *Morus nigra*.

Arbusti:

- Salice caprino, *Salix caprea*;
- Nocciolo, *Corylus avellana*;
- Biancospino, *Crataegus monogyna*;
- Prugnolo, *Prunus spinosa*;
- Fusaggine, *Euonymus europaeus*;
- Sanguinella, *Cornus sanguinea*;
- Sambuco, *Sambucus nigra*.

Al fine di agevolare la manutenzione delle ripe, il sesto di impianto delle alberature su di un solo lato del canale potrà essere opportunamente diradato.

Gli ambiti agricoli di tutela ambientale contigui al corridoio della Delmona Tagliata sono soggetti a vincolo di tutela ambientale. Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica in tale contesto dovranno pertanto essere preceduti dal rilascio di specifica Autorizzazione Paesaggistica.

La combustione all'aperto di materiali, inclusi i residui vegetali, è disciplinata dal D.Lgs. n. 152/2006 e soggetta a rigide restrizioni regionali. Oltre ai divieti legati alle misure temporanee antismog (che scattano in caso di superamento dei limiti di PM10), vige un divieto permanente di abbruciamento di residui vegetali dal 1° ottobre al 31 marzo e nei mesi di luglio e agosto. Il divieto si applica nei territori la cui quota altimetrica risulti inferiore a 300 metri rispetto al livello del mare.

Inoltre, il decreto-legge 13 giugno 2023, n. 69, convertito con la Legge 10 agosto 2023, n. 103, che ha introdotto all'art. 10 le disposizioni circa i divieti di abbruciamento di materiali vegetali nelle zone interessate dai superamenti dei valori limite di PM10, prevede che tali zone siano pubblicate sul proprio sito istituzionale entro il 30 settembre di ogni anno.

Le deroghe per emergenze fitosanitarie sono concesse solo previa autorizzazione formale delle autorità competenti.

Stante le rilevanti emissioni di ammoniaca N (NH3) provocate dal comparto zootecnico, dovranno essere rispettate le disposizioni regionali consolidate e rese obbligatorie dalla D.G.R. n. 2634 del 24 giugno 2024 (Allegati 5 e 6), che prevedono, tra l'altro:

- l'obbligo di copertura di tutte le strutture di stoccaggio degli effluenti (tramite soluzioni rigide o flessibili) per minimizzare l'evaporazione dell'ammoniaca;

- l'utilizzo tassativo di tecniche di spandimento a bassa emissione, quali l'iniezione diretta nel suolo o lo spandimento a bande con interrimento immediato, con il conseguente divieto di sistemi ad alta pressione (piattello deviatore o spandimento a pioggia).

Articolo 40**AMBITO AGRICOLO DI TUTELA AMBIENTALE – E3**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, prevalentemente non edificati, esterni ai centri abitati, non interessati da viabilità di progetto, riservati alle attività agricole o allo stato di natura, ma distinti da quelli compresi nell'Ambito E1 – Agricolo Normale, in quanto connotati da caratteri di particolare qualità e naturalità, e perciò coperti da un maggiore grado di tutela ambientale.

In tale ambito la destinazione d'uso principale resta quella agricola, nonché lo stato di natura.

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle accessorie alla conduzione dei fondi agricoli ed alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Di conseguenza, in tale ambito sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle necessità di conduzione del fondo, (ivi comprese le attività agrituristiche consentite dalle specifiche leggi) e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali locali per il ricovero degli animali, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita (limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato) dei prodotti agricoli, platee per la conservazione dei foraggi, vasconi per la raccolta dei liquami, ecc.

Si intendono realizzati in funzione della conduzione del fondo, salvo diverso parere espresso specificatamente dagli uffici provinciali competenti, gli allevamenti e le lavorazioni che si avvalgano almeno in parte dei prodotti ottenuti dal fondo stesso. Il peso complessivo del bestiame allevato non potrà comunque superare l'incidenza di 40 quintali per ettaro. Il fondo, salvo diversa indicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del relativo eventuale Piano di Settore concernente l'agricoltura, dovrà estendersi per almeno 30 pertiche cremonesi.

Allo scopo di verificare la rispondenza degli allevamenti ai requisiti richiesti dovrà essere allegata all'istanza di Permesso di Costruire (o SCIA Sostitutiva) una scheda anagrafica ritirabile presso l'Ufficio Tecnico, compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal titolare dell'allevamento dal tecnico firmatario della pratica edilizia.

Sono altresì ammesse le opere necessarie per la conservazione e la rigenerazione dello stato di natura.

In tale ambito risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate e sono, di conseguenza, vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo e le modifiche di destinazione d'uso verso funzioni extra-agricole comunque effettuate, anche in assenza di opere edilizie.

Sono in particolare vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili. È ammessa esclusivamente la riconversione di impianti a biogas, esistenti alla data di approvazione della presente Variante, in impianti a biometano, purché della medesima dimensione, potenza e matrice.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Gli edifici da costruirsi o da ampliarsi all'interno dell'ambito agricolo normale dovranno rispettare i medesimi valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici relativi all'Ambito E1, di cui all'art.38.

In tale Ambito, sono ammissibili interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente, interventi di ristrutturazione edilizia leggera e pesante sul patrimonio edilizio esistente.

Le opere di nuova costruzione, purché limitate a interventi nelle immediate vicinanze di insediamenti produttivi, preesistenti al momento dell'entrata in vigore della presente Variante Generale, eventuali interventi di restauro e risanamento conservativo sul patrimonio edilizio tutelato, dove possono essere consentite destinazioni d'uso per agriturismo, maneggi e attività formative rivolte alle scuole.

Le soglie dei parametri urbanistici, dei quali nel precedente da rispettare nelle zone, di cui in epigrafe, sono elencate nella seguente l'indice si calcola sull'intera superficie aziendale, anche se discontinua, ivi comprese le parti ricadenti in area agricola di valore paesaggistico e quelle ricadenti in altri comuni; sulle aree su cui è calcolato l'indice deve essere istituito apposito vincolo trascritto di "non edificazione".

Gli interventi di nuova costruzione di residenze rurali sono ammessi esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le attività di governo a ceduo della vegetazione riparia e degli alberi ad alto fusto dovranno pertanto avvenire nel rispetto di quanto disposto all'art.65.1 della presente normativa. In caso di potatura di altre alberature presenti in Ambito E2, si farà riferimento alle norme previste per l'Ambito Agricolo E3 di tutela ambientale.

I nuovi Agriturismi devono essere ubicati rispettando le distanze stabilite dal Regolamento di Igiene e devono prevedere la realizzazione di una fitta cortina arborea ed arbustiva lungo il confine dell'area di pertinenza e comunque a mascherare la visibilità delle infrastrutture produttive.

Gli interventi, di cui al precedente capoverso sono subordinati all'impegno, da parte del titolare di titolo abilitativo, di installare e rendere operativi entro un tempo certo, fissato al momento del rilascio dello stesso, gli impianti di trattamento dei reflui zootecnici o di adottare soluzioni tecniche che siano comunque in grado di garantire i limiti di accettabilità dei flussi medesimi stabiliti nella legge.

In presenza di attività agrituristiche, possono essere ammessi tutti gli interventi di cui ai precedenti capoversi, al fine di attrezzare l'insediamento agroturistico con maneggi e stalla per la pratica degli sport ippici.

Per le stalle, dove ospitare il bestiame equino, valgono le medesime prescrizioni.

Sono vietati gli interventi di nuova costruzione nelle aree danneggiate dal fuoco o da qualsiasi altra calamità le cui cause risultassero dolose.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

L'esercizio delle attività di agriturismo e agriturismo rurale è consentito nel rispetto della legislazione vigente in materia, attraverso il restauro e risanamento conservativo degli edifici, purché si rendano disponibili, sul lotto di pertinenza o sul lotto viciniore, tramite percorso riservato di lunghezza non superiore a 200 m, spazi non disboscati di area non inferiore a 20.000 mq adatti allo sviluppo di colture di prodotti tipici e/o di bacini d'acqua per la pesca sportiva;

Previo formazione di piano esecutivo, esteso ad area superiore a 50.000 mq, negli altri casi dove, senza eccezione alcuna alle prescrizioni di tutela dettata precedente art. 30, possono essere consentiti interventi di parziale ricomposizione di eventuali zone boscate.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove siano indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e l'organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto.

Il suddetto progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali, ai canali e alle scoline.

Gli interventi di cui ai precedenti capoversi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di proprietà, che preveda:

- 1) la tutela e la valorizzazione delle scarpate morfologiche esistenti, del reticolo idrico minore, del corredo vegetazionale e di tutti gli elementi naturali di particolare valenza paesistica;
- 2) la riqualificazione della tessitura naturale e poderale del territorio;

Il progetto di trasformazione urbanistico edilizia, di cui sopra, deve pertanto essere:

- a) accompagnato da uno studio di inquadramento in scala 1:5.000 ed esteso a un'area comprensiva della possibilità di verificare e approfondire la traccia degli elementi fondamentali, di cui al precedente punto 1);
- b) eventualmente corredato da scheda illustrativa degli stessi elementi fondamentali, dove coinvolti dalle trasformazioni proposte, le cui rappresentazioni grafiche non potranno scendere al di sotto della scala 1:1.000;
- c) illustrato tramite breve relazione che metta in luce i profili dell'attenzione del progetto verso la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.

La combustione all'aperto di materiali, inclusi i residui vegetali, è disciplinata dal D.Lgs. n. 152/2006 e soggetta a rigide restrizioni regionali. Oltre ai divieti legati alle misure temporanee antismog (che scattano in caso di superamento dei limiti di PM10), vige un divieto permanente di abbruciamento di residui vegetali dal 1° ottobre al 31 marzo e nei mesi di luglio e agosto. Il divieto si applica nei territori la cui quota altimetrica risulti inferiore a 300 metri rispetto al livello del mare.

Inoltre, il decreto-legge 13 giugno 2023, n. 69, convertito con la Legge 10 agosto 2023, n. 103, che ha introdotto all'art. 10 le disposizioni circa i divieti di abbruciamento di materiali vegetali nelle zone interessate dai superamenti dei valori limite di PM10, prevede che tali zone siano pubblicate sul proprio sito istituzionale entro il 30 settembre di ogni anno.

Le deroghe per emergenze fitosanitarie sono concesse solo previa autorizzazione formale delle autorità competenti.

Stante le rilevanti emissioni di ammoniaca N (NH₃) provocate dal comparto zootecnico, dovranno essere rispettate le disposizioni regionali consolidate e rese obbligatorie dalla D.G.R. n. 2634 del 24 giugno 2024 (Allegati 5 e 6), che prevedono, tra l'altro:

- l'obbligo di copertura di tutte le strutture di stoccaggio degli effluenti (tramite soluzioni rigide o flessibili) per minimizzare l'evaporazione dell'ammoniaca;

- l'utilizzo tassativo di tecniche di spandimento a bassa emissione, quali l'iniezione diretta nel suolo o lo spandimento a bande con interrimento immediato, con il conseguente divieto di sistemi ad alta pressione (piattello deviatore o spandimento a pioggia).

Articolo 41

AMBITO AGRICOLO RISERVATO AGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI - E4

Il Piano di Governo del Territorio indica i pochi terreni che, già al presente, sono occupati da allevamenti intensivi di animali (intendendosi per tali gli allevamenti industriali prevalentemente, ma non esclusivamente suinicoli ed aviari, a significativo impatto ambientale) o da attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli (ivi inclusi gli impianti di biogas) e si propone di regolarne la riqualificazione al fine di mitigarne l'impatto nel contesto ambientale.

In tale ambito sono, in generale, ammesse, per quanto compatibili con il contesto circostante, le destinazioni d'uso dell'ambito agricolo normale e, in particolare, gli allevamenti intensivi preesistenti, nonché le attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli pure preesistenti.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le attività preesistenti, ovvero la riconversione delle strutture in atto per ospitare allevamenti di cui venga dimostrato il minore impatto sull'ambiente circostante.

In tale ambito l'edificazione è soggetta agli indici, ai parametri e alle modalità e procedure previsti dall'ambito agricolo normale E1 (art. 39). La concentrazione di edifici non potrà tuttavia determinare, rispetto ai comparti così specificatamente classificati, il superamento dei seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{uf} = 0,80 \text{ mq/mq}$	$D_f = 10,00 \text{ ml}$	$R_{hd} = 2/1$
$R_c = 50\%$	$D_c = 10,00 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$N_p = 2,00$	$D_s = 5,00 \text{ ml}$	(salvo diversa indicazione di previsioni di Piano)
$H = 6,00 \text{ ml}$	(salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori)	$R_i = 80\%$

L'esercizio dell'attività di allevamento e la conseguente eventuale riqualificazione edilizia, rimangono comunque soggette alle normative di legge che consentono la qualifica di azienda agricola, purché operante per la maggior quota sul territorio comunale.

È fatto salvo comunque l'obbligo di asservire alle eventuali nuove costruzioni, terreni agricoli nelle quantità prescritte **all'art. 39** per l'ambito agricolo normale E1 procedendo preferibilmente dai terreni classificati come di rispetto urbano, infrastrutturale o di tutela ambientale.

L'eventuale realizzazione di nuove stalle, l'ampliamento delle superfici coperte già in essere, la ristrutturazione degli edifici esistenti che si dovesse rendere necessario realizzare, per ragioni di ampliamento, adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, dovranno essere contestualmente accompagnati, in proporzione all'impegno di spesa previsto, dalla realizzazione di interventi compensativi e mitigativi che l'amministrazione comunale potrà prescrivere all'atto del rilascio del titolo edificatorio. Tali interventi compensativi potranno prevedere, a titolo esemplificativo, migliorie dell'assetto strade circostante o l'impianto di fasce alberate e di cespugli sugli ambiti circostanti. L'impegno alla realizzazione di tali opere dovrà essere assunto mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo e coperto da congrue garanzie.

Esclusivamente in tale ambito potranno venire ammessi moderati ampliamenti e/o riforme delle stalle esistenti anche allo scopo di consentire effettivi miglioramenti delle condizioni di vita e igienico-sanitarie degli animali allevati.

Anche in tale ambito si applicano tutte le ulteriori norme già citate a tutela dell'ambiente agricolo per l'ambito E1 (art.38).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Sono in particolar modo vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le attività di governo a ceduo della vegetazione riparia e degli alberi ad alto fusto dovranno pertanto avvenire nel rispetto di quanto disposto all'art.65.1 della presente normativa. In caso di potatura di altre alberature presenti in Ambito E8, si farà riferimento alle norme previste per l'Ambito Agricolo E3 di valore paesaggistico ambientale.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla - osta preliminari nei comparti già soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime stabilite dall'art.70.

La combustione all'aperto di materiali, inclusi i residui vegetali, è disciplinata dal D.Lgs. n. 152/2006 e soggetta a rigide restrizioni regionali. Oltre ai divieti legati alle misure temporanee antismog (che scattano in caso di superamento dei limiti di PM10), vige un divieto permanente di abbruciamento di residui vegetali dal 1° ottobre al 31 marzo e nei mesi di luglio e agosto. Il divieto si applica nei territori la cui quota altimetrica risulti inferiore a 300 metri rispetto al livello del mare.

Inoltre, il decreto-legge 13 giugno 2023, n. 69, convertito con la Legge 10 agosto 2023, n. 103, che ha introdotto all'art. 10 le disposizioni circa i divieti di abbruciamento di materiali vegetali nelle zone interessate dai superamenti dei valori limite di PM10, prevede che tali zone siano pubblicate sul proprio sito istituzionale entro il 30 settembre di ogni anno.

Le deroghe per emergenze fitosanitarie sono concesse solo previa autorizzazione formale delle autorità competenti.

Stante le rilevanti emissioni di ammoniaca N (NH₃) provocate dal comparto zootecnico, dovranno essere rispettate le disposizioni regionali consolidate e rese obbligatorie dalla D.G.R. n. 2634 del 24 giugno 2024 (Allegati 5 e 6), che prevedono, tra l'altro:

- l'obbligo di copertura di tutte le strutture di stoccaggio degli effluenti (tramite soluzioni rigide o flessibili) per minimizzare l'evaporazione dell'ammoniaca;

- l'utilizzo tassativo di tecniche di spandimento a bassa emissione, quali l'iniezione diretta nel suolo o lo spandimento a bande con interrimento immediato, con il conseguente divieto di sistemi ad alta pressione (piattello deviatore o spandimento a pioggia).

Articolo 42

AMBITO AGRICOLO INEDIFICABILE DI TUTELA INFRASTRUTTURALE – E5

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per la loro contiguità agli insediamenti urbani esistenti e sovrapposizione a corridoi infrastrutturali di progetto, dovranno, di norma, restare liberi da edificazioni, anche di carattere agricolo, per non compromettere in futuro la realizzazione dell'opera pubblica a cui sono destinati (principalmente infrastrutture per la mobilità)..

Tali terreni sono tuttavia computabili ai fini edificatori con gli indici prescritti dall'art.34 per gli ambiti agricoli normali E1 e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli e come tali confermati dalle tavole di previsioni di Piano.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti forme di utilizzazione edilizia:

- per le aziende agricole che già abbiano su tali terreni, o su terreni strettamente contigui, strutture edilizie, è consentito, nel rispetto delle limitazioni e delle procedure previste dal titolo III della LR 12/05, il riuso e la manutenzione dei soli edifici a destinazione abitativa rurale e non abitativa funzionale agli usi agricoli, purché compatibili con le esigenze di futuro utilizzo infrastrutturale. Sono esclusi gli edifici destinati ad allevamento di animali. Nel caso di interventi su stalle esistenti, gli stessi potranno essere ammessi qualora motivati da esigenze igienico-sanitarie. Eventuali variazioni della specie animale allevata saranno ammesse solamente nel rispetto delle specifiche distanze rispetto agli insediamenti preesistenti;
- non saranno ammessi ampliamenti delle strutture aziendali;
- non è neppure consentita in questo ambito la realizzazione degli adeguamenti previsti dalle leggi regionali in materia e, in particolare, la costruzione di vasconi e platee per lo stoccaggio temporaneo dei reflui zootecnici nel rispetto delle distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dalle disposizioni specifiche locali.

Anche in tale ambito si applicano tutte le ulteriori norme più avanti citate a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo (art. 65) e dell'edificato tradizionale (art. 64).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Sono in particolar modo vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le attività di governo a ceduo della vegetazione riparia e degli alberi ad alto fusto dovranno pertanto avvenire nel rispetto di quanto disposto all'art.65.1 della presente normativa. In caso di potatura di altre alberature presenti in Ambito E5, si farà riferimento alle norme previste per l'Ambito Agricolo E3 di valore paesaggistico ambientale.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile non potranno essere ammesse.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla - osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale.

Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà far seguito anche Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

La combustione all'aperto di materiali, inclusi i residui vegetali, è disciplinata dal D.Lgs. n. 152/2006 e soggetta a rigide restrizioni regionali. Oltre ai divieti legati alle misure temporanee antismog (che scattano in caso di superamento dei limiti di PM10), vige un divieto permanente di abbruciamento di residui vegetali dal 1° ottobre al 31 marzo e nei mesi di luglio e agosto. Il divieto si applica nei territori la cui quota altimetrica risulti inferiore a 300 metri rispetto al livello del mare.

Inoltre, il decreto-legge 13 giugno 2023, n. 69, convertito con la Legge 10 agosto 2023, n. 103, che ha introdotto all'art. 10 le disposizioni circa i divieti di abbruciamento di materiali vegetali nelle zone interessate dai superamenti dei valori limite di PM10, prevede che tali zone siano pubblicate sul proprio sito istituzionale entro il 30 settembre di ogni anno.

Le deroghe per emergenze fitosanitarie sono concesse solo previa autorizzazione formale delle autorità competenti.

Articolo 43**AMBITO AGRICOLO DI VALENZA STORICA – EA**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni costituiti da insediamenti agricoli storicamente consolidati e architettonicamente qualificati (cascine tradizionali) che, per ragioni di intrinseco interesse architettonico, si ritiene opportuno tutelare, conservando agli stessi le tradizionali destinazioni d'uso.

Le modalità d'uso degli edifici e le procedure per il rilascio dei permessi abilitativi ad effettuare interventi edilizi sono, di norma, quelle previste nell'ambito agricolo normale (art. 38). Non verrà considerata modifica di destinazione d'uso il riutilizzo abitativo, da chiunque effettuato, di edifici già a destinazione residenziale, sia pure rurale, sempre che gli interventi edilizi funzionali a tale scopo non eccedano la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione leggera e che, per gli edifici interessati, sia stata effettuata la dichiarazione di unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, così come previsto dalla legge 133/94. Alle medesime condizioni potrà essere anche consentito il riutilizzo di stalle e magazzini per attività artigianali e di deposito compatibili.

Gli interventi edilizi dovranno, di norma, limitarsi al riutilizzo dei volumi esistenti e rispettare le indicazioni morfotipologiche contenute nell'art.64. Eventuali modeste integrazioni volumetriche, ammesse solo per puntuali esigenze di adeguamento funzionale, saranno condizionate alla preventiva o contemporanea eliminazione degli elementi di contrasto con l'ambiente tradizionale in proporzione all'impegno di spesa previsto e non potranno comunque superare i parametri urbanistici relativi ai Nuclei Storici extraurbani di recupero A2 (vedi art.19). Qualora le operazioni di recupero o di completamento edilizio interessino fasce di rispetto stradale o idraulico, le stesse saranno ammesse compatibilmente con le superiori esigenze di sicurezza del traffico e di funzionalità e tutela ambientale del corso d'acqua. Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dalla Commissione Edilizia su conforme parere dei componenti esperti in tutela ambientale.

Gli interventi edilizi dovranno osservare le norme morfologiche fornite dal successivo art. 64 a tutela dell'edificato tradizionale. Interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione potranno essere autorizzati anche su edifici di vecchio impianto (esclusi quelli di particolare interesse architettonico), solo una volta riconosciuta l'impossibilità pratica di provvedere ad una loro regolare manutenzione e previa sottoscrizione di impegnativa a non più edificare sull'area di risulta.

Gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione saranno subordinati all'obbligo di garantire la conservazione delle murature perimetrali, che conservino l'immagine tradizionale della cascina come "corte chiusa".

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

In caso di allevamenti preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, saranno ammessi solamente interventi edilizi di manutenzione e di miglioramento igienico-sanitario. La sopravvivenza degli stessi allevamenti è comunque subordinata al rispetto generale delle norme igienico-sanitarie che regolano specificatamente la materia.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Sono in particolare vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le attività di governo a ceduo della vegetazione riparia e degli alberi ad alto fusto dovranno pertanto avvenire nel rispetto di quanto disposto all'art.65.1 della presente normativa. In caso di potatura di altre alberature presenti in Ambito EA, si farà riferimento alle norme previste per l'Ambito Agricolo E3 di tutela ambientale.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

La combustione all'aperto di materiali, inclusi i residui vegetali, è disciplinata dal D.Lgs. n. 152/2006 e soggetta a rigide restrizioni regionali. Oltre ai divieti legati alle misure temporanee antismog (che scattano in caso di superamento dei limiti di PM10), vige un divieto permanente di abbruciamento di residui vegetali dal 1° ottobre al 31 marzo e nei mesi di luglio e agosto. Il divieto si applica nei territori la cui quota altimetrica risulti inferiore a 300 metri rispetto al livello del mare.

Inoltre, il decreto-legge 13 giugno 2023, n. 69, convertito con la Legge 10 agosto 2023, n. 103, che ha introdotto all'art. 10 le disposizioni circa i divieti di abbruciamento di materiali vegetali nelle zone interessate dai superamenti dei valori limite di PM10, prevede che tali zone siano pubblicate sul proprio sito istituzionale entro il 30 settembre di ogni anno.

Le deroghe per emergenze fitosanitarie sono concesse solo previa autorizzazione formale delle autorità competenti.

Articolo 44**AMBITO AGRICOLO DI FORESTAZIONE URBANA – EF**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale già esistente ovvero per l'esigenza strategica di svilupparne la presenza, sono destinati ad ospitare interventi di riforestazione urbana aventi prioritariamente la funzione di arricchimento ecologico del territorio comunale, di potenziamento della dotazione boschiva all'interno e ai bordi del tessuto antropizzato, in grado assorbire CO₂, depurare l'aria circostante da diverse sostanze inquinanti (tra cui le polveri sottili), creare strumenti naturali per mitigare il microclima e l'impatto delle emissioni clima-alteranti, spesso eccessivamente elevate nelle aree urbane.

Tali terreni sono inedificabili, qualificati come aree libere ai sensi dei criteri sul consumo di suolo, a tutti gli effetti classificati come agricoli e come tali confermati all'interno delle tavole di previsioni di Piano.

Pur non rientrando a pieno titolo nel computo degli standard pubblici di verde, vengono nel Piano dei Servizi accostati alle aree verdi per l'importante funzione di generale utilità che svolgeranno con la loro lenta e progressiva crescita negli anni.

Sono in particolare vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali qualsiasi forma di edificazione, fatta salva l'eventuale realizzazione di modestissimi fabbricati accessori, funzionali esclusivamente al governo ed alla manutenzione della vegetazione.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

In attesa che vengano attuate le funzioni primarie a cui tali aree sono state destinate dal PGT, esse potranno essere oggetto di ordinarie pratiche colturali agricole, privilegiando quelle caratterizzate dalla piantumazione permanente (frutticoltura, arboricoltura di essenze nobili a lento accrescimento, ecc.). Per le aree collocate in ambito urbano, la coltivazione dovrà essere eseguita con modalità, impiego di mezzi e sostanze compatibili con il contesto residenziale entro cui sono inserite.

Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere autorizzati preventivamente e saranno subordinati al reimpianto di analoghe essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza.

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile non potrà di norma superare il 2% del totale.

L'equipaggiamento verde (alberi e cespugli) dovrà essere eseguito con essenze non infestanti e tipiche dell'ambito. Le essenze verranno, di preferenza, scelte tra le seguenti:

Alberi:

- Olmo campestre, *Ulmus minor*;
- Tiglio nostrano, *Tilia platyphyllos*;
- Noce, *Juglans regia*;
- Pioppo bianco, *Populus alba*;
- Pioppo grigio, *Populus canescens*;
- Pioppo nero, *Populus nigra*;
- Pioppo cipressino, *Populus nigra italica*;

- Quercia farnia, *Quercus robur*;
- Ciliegio selvatico, *Prunus avium*;
- Acero campestre, *Acer campestre*;
- Tiglio riccio, *Tilia cordata*;
- Frassino maggiore, *Fraxinus excelsior*;
- Salice bianco, *Salix alba*;
- Ontano nero, *Alnus glutinosa*;
- Carpino bianco, *Carpinus betulus*;
- Gelso bianco, *Morus alba*;
- Gelso nero, *Morus nigra*.

Arbusti:

- Salice caprino, *Salix caprea*;
- Nocciolo, *Corylus avellana*;
- Biancospino, *Crataegus monogyna*;
- Prugnolo, *Prunus spinosa*;
- Fusaggine, *Euonymus europaeus*;
- Sanguinella, *Cornus sanguinea*;
- Sambuco, *Sambucus nigra*.

Progetti agronomici di acquisizione (anche in diritto d'uso trentennale), piantumazione e manutenzione costante di tali comparti potranno assolvere agli obblighi di cessione aree standard (qualora trasferite in proprietà al Comune o fatte oggetto di atti unilaterali d'obbligo trascritti, con vincolo d'uso trentennale), o esecuzione opere di urbanizzazione a scomputo, nell'ambito di interventi edificatori assoggettati ad obbligo di preliminarizzare approvazione di Piano Attuativo, Permessi di Costruire Convenzionati o Piani di Recupero.

Gli interventi, per valere ai fini dello scomputo opere di urbanizzazione, debbono essere fatti oggetto di progettazione agronomica approvata dal Comune, con allegato computo metrico estimativo degli interventi e polizza fidejussoria a garanzia dell'attecchimento e della manutenzione periodica nel tempo.

TITOLO SESTO – PREVISIONI DI PIANO ALTRI AMBITI

Articolo 45**AMBITO A VERDE PRIVATO - VP**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per la esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, sono destinati ad ospitare orti, giardini, reliquati, parchi alberati di uso e proprietà privata. In tali terreni andranno seguiti gli indirizzi di tutela, conservazione e gestione di parchi e giardini forniti con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/52777 del 18.5.94 (vedasi B.U.R.L. 29.7.94, terzo suppl. straord. al n°30).

In tale ambito sono ammesse, di norma, solo piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio. Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, di risanamento conservativo o di restauro, o anche di ristrutturazione "leggera", nel rispetto dei volumi già in atto. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale ambito o confinante con esso, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici ecc.) e sempre che non vengano superati i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici dell'ambito residenziale intensivo (B1 – art. 20).

Qualora confinanti con terreni a destinazione agricola, le aree vincolate a verde privato potranno essere computate ai fini edificatori agricoli con gli indici prescritti per gli ambiti agricoli normali e risultando pertanto asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli come tali confermati dalle tavole di previsioni di Piano.

Gli edifici da costruirsi ex-novo dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

If = 0,03 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/2
Rc = 5%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/2
Np = 1,00	Ds = 10,00 ml	Ri = 10%
H = 3,00 ml (salvo adeguamento alle altezze esistenti o contigue).		

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Andranno in ogni caso rispettate le norme morfologiche prescritte dal successivo art. 64 a tutela dell'edificato tradizionale.

Sono in particolare vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e di norma subordinati al reimpianto di essenze

tipiche dei luoghi e di analoga importanza, privilegiando le essenze autoctone citate all'art. 40 (ambito agricolo di tutela ambientale).

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile per la realizzazione di viabilità, attrezzature sportive, piscine o altro non potrà, di norma, superare il 5% del totale.

I sopraccitati limiti all'edificazione non si applicano ai terreni sui quali, pur classificati come verde privato, le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento negli ambiti storici ammettano la ristrutturazione edilizia e l'integrazione volumetrica. Per tali terreni si applicheranno i limiti previsti per gli ambiti A2 ed EA contigui e pertinenzialmente collegati.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Laddove connotati da caratteri di particolare pregio (Giardini storici, aree boschive) o di contiguità alla viabilità pubblica, gli ambiti a Verde Privato dovranno opportunamente conservarsi ineditati.

La combustione all'aperto di materiali, inclusi i residui vegetali, è disciplinata dal D.Lgs. n. 152/2006 e soggetta a rigide restrizioni regionali. Oltre ai divieti legati alle misure temporanee antismog (che scattano in caso di superamento dei limiti di PM10), vige un divieto permanente di abbruciamento di residui vegetali dal 1° ottobre al 31 marzo e nei mesi di luglio e agosto. Il divieto si applica nei territori la cui quota altimetrica risulti inferiore a 300 metri rispetto al livello del mare.

Inoltre, il decreto-legge 13 giugno 2023, n. 69, convertito con la Legge 10 agosto 2023, n. 103, che ha introdotto all'art. 10 le disposizioni circa i divieti di abbruciamento di materiali vegetali nelle zone interessate dai superamenti dei valori limite di PM10, prevede che tali zone siano pubblicate sul proprio sito istituzionale entro il 30 settembre di ogni anno.

Le deroghe per emergenze fitosanitarie sono concesse solo previa autorizzazione formale delle autorità competenti.

Articolo 46**AMBITO PER LE STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE ESISTENTI E DI PROGETTO - SRBe - SRBp**

Il PGT individua, con apposita simbologia sulle tavole del Piano delle Regole, gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e trasmissione dati esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PGT.

Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio.

L'eventuale installazione di nuove antenne radiotelevisive o per funzioni militari o di altri impianti ad alta frequenza di vasto raggio, caratterizzati da emissioni di campi elettromagnetici, sarà subordinata ad una specifica e dettagliata istruttoria tecnico-urbanistica, finalizzata a verificare il rispetto delle normative vigenti in materia di emissioni elettromagnetiche e del principio di minimizzazione degli effetti sulla popolazione.

La progettazione e la realizzazione degli impianti di radiotelefonia mobile dovranno avvenire in modo tale da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, secondo il principio fondamentale di minimizzazione delle esposizioni, nonché quello di precauzione sancito dall'Unione Europea e dalle leggi statali di riferimento.

Il PGT indica i terreni riservati (ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L. 36/01 dell'art. 4, comma 1, della LR 11/01 e della DGR n°7351 del 11.12.2001) agli Impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile. Tali Impianti e tali Stazioni non possono essere insediati in alcuna altra zona del territorio comunale. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, le parabole ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio.

Nelle aree individuate negli appositi elaborati del Piano delle Regole potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza, destinati ad antenne, parabole e ripetitori. Tutti i supporti, da chiunque realizzati, dovranno essere predisposti fin dalla loro prima costruzione in modo tale da poter ospitare più gestori.

Dovrà essere perseguita, con ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale, con particolare riferimento alla tecnologia 5G.

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.

Dovrà essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo sul paesaggio circostante e dovrà comunque essere assicurata, già in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

In particolare, saranno sempre prescritte piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile sia gli impianti che i loro supporti.

Dovrà essere perseguita, con ogni forma tecnologicamente possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, antenne, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

Articolo 47**AMBITO PER CIMITERI - K**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati all'uso cimiteriale.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le costruzioni e le opere previste dalla legislazione vigente in materia di polizia mortuaria.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Le costruzioni e i monumenti di interesse storico-artistico potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di carattere manutentivo.

Salvo diversa indicazione rilasciate dalla competente Sovrintendenza per i Beni Architettonici si intenderanno di interesse storico-artistico almeno tutti i manufatti di proprietà comunale costruiti da più di settant'anni.

Articolo 48**AMBITO RISERVATO ALLA EX DISCARICA BONIFICATA - DB**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni in località Cassinetto, utilizzati come sede della Discarica Provinciale dei Rifiuti Solidi Urbani, autorizzata con DGR n° 6/51833 del 27.04.1994 e successivamente esaurita e chiusa nel 2011.

I terreni della ex discarica bonificata sono riconoscibili nella cartografia del PGT pur risultando a tutti gli effetti ad oggi all'interno degli Ambiti Agricoli.

Sono classificati come sottoclasse 4b dalle Norme geologiche di Piano che ne dettano la disciplina d'uso e debbono rimanere tassativamente ineditati e controllati periodicamente.

Sono in particolare vietate in tale ambito tutte le attività che producano impatti significativi sull'aria, sul suolo e sui corsi d'acqua circostanti (anche intubati, purché non coincidenti con condotte fognarie), quali centrali per la produzione di biogas e di biometano, anche qualora abbinate al riciclo di rifiuti legnosi, agricoli, biomasse animali e vegetali, a processi di cogenerazione o di produzione di energie da fonti rinnovabili.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente sulle aree pertinentziali non oggetto di interrimento, qualora compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni di PGT e con quanto disposto dall'art.46 della presente normativa.

Articolo 49**AMBITO RISERVATO AI POZZI AD USO IDROPOTABILE - PZ**

Il PGT indica i terreni riservati ai pozzi d'acquedotto pubblico esistenti.

Si tratta di aree di rispetto assoluto, totalmente inedificabili, salvo che per gli interventi svolti dall'Ente titolare del ciclo integrato delle acque e connessi all'emungimento ed alla potabilizzazione delle acque, intorno alle quali sono definite fasce di rispetto e tutela di cui all'art.57.

Articolo 50**AMBITO RISERVATO ALLE ZONE UMIDE – U**

Il PGT indica le porzioni di territorio occupate da specchi d'acqua e zone acquitrinose, che vanno mantenute in stato naturale e in alcun modo aggredite con iniziative edificatorie o qualsivoglia attività che ne comprometta l'esistenza.

È vietato in generale il riempimento degli specchi d'acqua (naturali o artificiali ma da tempo naturalizzati) esistenti sul territorio comunale, anche se non esplicitamente classificati come "zone umide" nelle tavole del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 51**RETE DEI PERCORSI CICLOPEDONALI ESISTENTI E DI PROGETTO – CP1 – CP2 – SP**

Il Piano di Governo del Territorio indica i sedimi e tracciati destinati ad ospitare percorsi ciclopedonali in percorso misto con altri veicoli, inseriti nella rete ciclabile in corso di implementazione da parte dei comuni cremonesi ad oriente di Cremona.

Tali sedimi potrebbero essere in parte utilizzati anche per la realizzazione di tratte di vera e propria pista ciclabile in corsia separata e protetta, secondo le norme costruttive vigenti in materia.

In tal caso, potranno essere avviate procedure espropriative sulla scorta di Progetti di Fattibilità Tecnico Economica di opere promosse da enti pubblici, in forza del D.Lgs. 36/2023 e del DPR 327/2001.

Secondo le disposizioni contenute nel PTCP vigente (art. 19 - c. 6 della Normativa), devono essere sottoposti a salvaguardia, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali (alla lettera a, art. 10) e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

A tale scopo può essere prescritta, di concerto con la Provincia di Cremona, la realizzazione di sottopassi e sovrappassi ciclopedonali, in corrispondenza degli incroci più pericolosi tra ciclovie esistenti e/o di progetto e strade veicolari – provinciali o comunali - ad elevata percorrenza.

Articolo 52**AMBITO PER VIABILITA': ACQUE, STRADE E FERROVIA – V1 – V2 – V3 – V4 – W – FS1 – FS2**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già occupati, o destinati ad essere occupati, dalle principali strade carrabili, ciclabili e pedonali e dai principali canali idraulici.

Tali terreni non sono in alcun modo edificabili e possono venire usati solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano. L'eventuale realizzazione di piccoli manufatti funzionali (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) dovrà essere posta in opera nel modo meno impegnativo possibile e previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo alla rinuncia del maggior valore

determinato dal manufatto realizzato al terreno interessato in caso di successivo esproprio.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora previste e compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT, nonché con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

I nuovi tracciati stradali indicati in previsioni di Piano con linee tratteggiate si intenderanno quali previsioni di massima, sostituibili o integrabili, a tutti gli effetti, con quelli contenuti nei progetti esecutivi che verranno a tale scopo predisposti dagli Enti competenti e ciò a condizione che il nuovo tracciato non esca dal limite dei terreni già a tale scopo, o come relativo rispetto, specificatamente classificati. In caso diverso si dovrà procedere con apposita Variante di Piano di Governo del Territorio.

I nuovi tracciati stradali dovranno essere comunque conformi alle vigenti norme tecniche in materia di costruzioni stradali ed in particolare al D.M. 5.11.2001.

È inoltre facoltà dei Piani Attuativi precisare il tracciato della viabilità urbana indicata di massima con linee tratteggiate in previsioni di Piano. Eventuali modeste varianti non potranno comunque interessare i punti di interferenza con il perimetro del Piano Attuativo proposto dalla tavola di previsioni di Piano, né interrompere i collegamenti previsti.

Il territorio di Malagnino è in particolar modo interessato a nord da due progetti di rilevante impatto quali il tracciato della nuova Autostrada Cremona – Mantova ed il raddoppio della linea ferroviaria Piadena – Cremona.

Per entrambe le opere sono al momento disponibili esclusivamente progetti preliminari, lungi dall'essere trasformati in esecutivi con relativi piani particellari che consentano di misurare gli effettivi impatti sul contesto.

È, in generale, vietata la rettifica e la tombinatura dei corsi d'acqua, nonché il loro rivestimento con pietre naturali o artificiali. Eventuali interventi sulla sponda dovranno, di norma, effettuarsi con le tecniche della cosiddetta "ingegneria naturalistica". Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 72 relativo al reticolo idrico minore.

Articolo 53

LE FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE - R1

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei più importanti corsi d'acqua naturali ed artificiali.

In tale fascia non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse invece, anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, manufatti funzionali alla regolamentazione idraulica, reti tecnologiche, oltre alla conservazione dello stato di natura.

Tale fascia può essere soggetta, coattivamente previo riconoscimento delle indennità eventualmente dovute) o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e deve essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

In tale fascia sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto delle acque sono però computabili ai fini dell'edificabilità agricola sui terreni agricoli confinanti. Gli stessi ambiti di rispetto non sono, invece, computabili ai fini edificatori extra-agricoli a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o produttivo.

Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, o anche di ristrutturazioni interne, nel rispetto dei volumi preesistenti. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale ambito, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici, ecc.), e sempre che non risultino superati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici dell'ambito residenziale di vecchio impianto B1 (art.20).

Negli ambiti di rispetto delle acque comprese all'interno dell'ambito territoriale omogeneo "E" agricolo è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo e delle testimonianze storiche esistenti sul territorio, dettate dagli artt. 64 e 65, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale e a tutela dei manufatti idraulici di interesse storico.

In tali fasce di rispetto si applicano le normative previste dalla legge a tutela delle acque pubbliche e, pertanto, salvo le eccezioni superiormente autorizzate e rispondenti ad effettive esigenze aziendali non altrimenti risolvibili, e sempre che venga dimostrata la compatibilità idraulica della minor distanza richiesta, le costruzioni dovranno sorgere ad almeno 10 ml dalla sponda del corso d'acqua e le recinzioni distarne almeno 4 ml. Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 72 relativo al Reticolo Idrico Minore.

Il limite del rispetto della Delmona Tagliata è fissato in 20 metri.

Entro tale limite non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata, e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale, la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. 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 ceduazione. Sono consentiti gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, nonché gli interventi di supporto alle attività agricole.

È vietato l'abbattimento non autorizzato delle alberature esistenti. Eventuali autorizzazioni potranno concernere un solo lato del corso d'acqua e saranno condizionate al reimpianto di essenze di analogo interesse, con garanzia di attecchimento privilegiando le specie autoctone elencate all'art. 44.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al PdC.

Articolo 54**LE FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLA FERROVIA – R2 – R3**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni nei quali, per la loro contiguità alla rete stradale di interesse generale, esistente o di progetto, non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, ivi compresi i raccordi ferroviari e le opere connesse necessarie per agevolare le operazioni di carico e scarico, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Tale ambito può essere soggetto, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e dovrà essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e di rifiuti ecc.

In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Le zone di rispetto delle strade sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli confinanti. Le stesse zone di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproduttivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio.

Negli ambiti di rispetto compresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo agricolo "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo tradizionale dettate dall'art.65, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Nelle fasce di rispetto stradali si applicano, in particolare, le istruzioni impartite con Circolare del Ministero LL.PP. 30.12.70 n.5980. Dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione. Si vedano anche le disposizioni di tutela della viabilità indicate nel successivo articolo 67.

Per gli edifici preesistenti in zona di rispetto stradale priva di sovrapposta campitura di zona edificabile, è ammessa l'integrazione "una tantum" sino al 10% del già insediato alla data di adozione del Piano, sempre che l'ampliamento non determini avvicinamento al manufatto che dà origine al rispetto (ovvero, in subordine e con riferimento a costruzioni accessorie, non riduca a meno della metà la fascia di rispetto prescritta dalle nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora compatibili con le disposizioni contenute nella tavola delle previsioni del PGT e con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Codice della Strada) e sempre che risultino osservati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso (con esclusione delle attività commerciali), le norme morfologiche e le cautele operative previste nell' "ambito residenziale di vecchio impianto" (art. 17). E' obbligatoria la valutazione preventiva di clima acustico (vedasi Normativa del Piano di Classificazione Acustica del Territorio comunale).

La facoltà di cui al comma precedente non si applica né alle fasce di rispetto delle strade provinciali, né alle fasce di rispetto del nastro autostradale e della relativa viabilità di servizio.

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale esterne alla delimitazione del centro abitato ex art. 4 del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) viene come di seguito stabilita:

- metri 60,00 per l'autostrada "Cremona - Mantova";
- metri 30,00 per la SP 87 "Giuseppina";
- metri 20,00 per la SP 27 "Postumia";
- metri 20,00 per la SP 26;
- metri 20,00 per le strade comunali;
- metri 10,00 per le strade vicinali.

L'estensione della fascia di rispetto verrà misurata a partire dal confine stradale così come definito dall'art. 3, primo comma, punto 10, del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e cioè dal limite di 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 delle scarpate se la strada è in trincea.

In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto come sopra dimensionate si dovrà aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitati le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal loro punto di intersezione sia pari al doppio dell'ampiezza delle fasce di rispetto sopraindicate e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

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 inferiore a 3,00 metri.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comune non inferiore a 6,00 metri.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore ad 1 metro.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.

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

Nelle fasce di rispetto stradale si applica la normativa di cui all'art.16 del D.Lgs. 285/92 relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso. Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 mt così come previsto dall'art. 29, DPR 495/92.

Le strutture sviluppate in altezza e poste all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno risultare arretrate rispetto al confine stradale in misura tale da evitare, in caso di ribaltamento, di sporgere sulla sede stradale.

Articolo 55**LE FASCE DI RISPETTO DEI CIMITERI - R4**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei 2 cimiteri esistenti sul territorio comunale:

- il camposanto di San Michele
- il camposanto di San Giacomo di Lovara (loc. Visnadello)

La fascia di rispetto cimiteriale è inedificabile. Eventuali semplici manufatti (recinzioni, viabilità, parcheggi, ecc.) sono ammessi di norma solamente in quanto destinati a migliorare la funzionalità delle urbanizzazioni poste al servizio del cimitero.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, su conforme giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto dal Consiglio Comunale destinato a creare situazioni di disagio o di conflitto con l'insediamento cimiteriale nonché con gli elementi ambientali di pregio nell'area.

I terreni compresi all'interno delle fasce di rispetto, qualora non sistemati, sempre su conforme parere del Consiglio Comunale e della competente Autorità Sanitaria, a parco o a giardino di uso pubblico, dovranno essere mantenuti all'esclusivo uso agricolo, con divieto di realizzarvi recinzioni, (se non con siepi vegetali, ovvero in rete metallica mimetizzata con siepi vegetali), pavimentazioni impermeabili, coperture (anche se provvisorie e stagionali) e altre opere e attività comunque non congruenti con la dignità del luogo.

Nel caso di edifici preesistenti sono ammessi tutti gli interventi di recupero e di modifica della destinazione d'uso che risultino compatibili con la normativa dell'ambito E9, fermo restando il divieto di realizzare nuove costruzioni e limitando al 10% l'eventuale ampliamento dei volumi già edificati.

Si applicano inoltre, in quanto non contrastanti con le disposizioni sopra indicate, le normative di tutela ambientale e funzionale previste per gli ambiti agricoli, nonché di rispetto stradale e idraulico.

Le nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile potranno essere ammesse esclusivamente qualora compatibili con le tavole di previsione del PGT e con quanto previsto dall'art.46 della presente normativa.

Articolo 56**LA FASCIA DI RISPETTO DELLA EX DISCARICA - R5**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto della dismessa Discarica per Rifiuti Solidi Urbani.

Tale fascia di rispetto è inedificabile e dovrà di norma essere mantenuta all'uso agricolo e, in particolare, alberata nelle porzioni così destinate dal progetto originale della Discarica.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto incompatibile con la contigua ex discarica.

La stessa fascia di rispetto può essere soggetta a piantumazione coattivamente o anche attraverso convenzione con le proprietà agricole interessate, e dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiali, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

Negli ambiti di rispetto compresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo agricolo "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo dettate dall'art. 59, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Articolo 57**LE FASCE DI TUTELA ASSOLUTA E DI RISPETTO DEI POZZI D'ACQUEDOTTO PUBBLICO - R6**

Il PGT indica i terreni destinati alla tutela assoluta e al rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico esistenti o di rispetto.

Intorno a ciascun punto di captazione dei pozzi degli acquedotti pubblici sono contestualmente definite una fascia di rispetto di 200 mt e una zona di tutela assoluta di raggio pari a 10 metri, adibita esclusivamente ad opere di presa e ad infrastrutture di servizio, recintate e dotate di canalizzazione per le acque meteoriche. Potranno avviarsi le procedure formali per far autorizzare la riduzione della fascia di rispetto, fino a farla coincidere con la tutela assoluta.

In tale ambito sono consentite le operazioni edilizie previste dalle tavole di previsioni di Piano, compatibilmente con l'osservanza dei divieti stabiliti dal D.Lgs. 152/99, che di seguito si riportano.

Tale ambito è sottoposto a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

Negli ambiti di rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico sono vietati l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione dei fanghi ed acque reflue, anche se depurati; accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- b) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da park e strade;
- f) aree cimiteriali;
- g) apertura di cave che possano risultare in connessione con la falda; apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero di sostanze chimiche pericolose e di sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nell'ambito di rispetto ristretto.

Per gli insediamenti e per le attività di cui al comma precedente, qualora preesistenti, sono adottate, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. La Regione disciplina all'interno degli ambiti di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del precedente comma.

Negli ambiti di rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti: per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Articolo 58

LE FASCE DI RISPETTO DI GASDOTTI, METANODOTTI E OLEODOTTI – R7

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei principali gasdotti metanodotti e oleodotti esistenti o da insediarsi sul territorio comunale.

Tali aree sono di norma inedificabili per una fascia non inferiore a 15 ml a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta stessa.

La fascia di rispetto dovrà, di norma, restare all'uso agricolo e, in particolare, non potrà essere rivestita con superfici impermeabili, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta.

Qualora contigua ad insediamenti di carattere urbano, tale fascia potrà anche essere utilizzata come orti, parchi e giardini di utilizzo pubblico o privato, nonché computata ai fini edificatori, qualora all'indicazione del rispetto sia sovrapposta anche la campitura che contraddistingue gli ambiti edificabili.

La sua eventuale utilizzazione come viabilità o come parcheggio è subordinata alla preventiva esecuzione di opere supplementari di protezione della condotta sottostante e sarà comunque soggetta alle particolari disposizioni che al riguardo verranno dettate dal proprietario della condotta.

Articolo 59

LE FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI AT – R8

La Legge Quadro 36/01 prevede (all'art.4, comma 1, lettera h) che lo Stato determini i parametri per la previsione di fasce di rispetto per gli elettrodotti, demandando la definizione della metodologia di calcolo ad un atto successivo. Tale metodologia non è attualmente stata fissata e dunque sono state adottate per la stesura del P.G.T. le indicazioni comunicate dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio alle Regioni con lettera del 15 novembre 2004 (DSA/2004/25291), che forniscono “una metodologia di calcolo per la determinazione provvisoria delle fasce di rispetto pertinenti ad una o più linee elettriche”.

La fascia di rispetto è definita nella comunicazione del Ministero dell'ambiente come una fascia di larghezza costante, posta simmetricamente a cavallo dell'asse della linea, ottenuta come proiezione verticale a livello del suolo della superficie di isocampo di induzione magnetica pari a 3 μ T.

La metodica di calcolo comunicata dal Ministero, seppur provvisoria, prevede che le fasce di rispetto siano calcolate “linea per linea” e “campata per campata” in modo da tener conto delle caratteristiche di ogni linea e delle possibili variazioni presenti su campate diverse della stessa linea. Le variazioni possono riguardare per esempio la tipologia di conduttore, le altezze dal suolo e la disposizione geometrica.

In assenza di un catasto completo ed aggiornato delle linee elettriche presenti sul territorio comunale, si è ricondotto il calcolo a delle tipologie standard di linee.

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n°36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.
- D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti";

Le fasce di rispetto degli elettrodotti potranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso. In sede di pianificazione attuativa i soggetti interessati provvederanno a richiedere al Proprietario/Gestore delle linee elettriche il calcolo esatto delle fasce di rispetto.

Articolo 60

LE FASCE DI RISPETTO PER LE ZONE UMIDE – R9

Il Piano di Governo del Territorio indica in questo ambito i terreni circostanti le zone umide individuate ai sensi dell'art.50 delle presenti norme urbanistiche del PGT.

Articolo 61

LE FASCE DI TUTELA PAESAGGISTICA EX D.LGS. 42/2004 – R10

Il Piano di Governo del Territorio indica in questo ambito i terreni destinati alla tutela assoluta e al rispetto paesaggistico dello Scaricatore del Serio Morto, a sud dell'abitato, individuate nella tavola dei Vincoli DP.2.4.1.1. e DP.2.4.1.2 per i quali debbono essere applicate le tutele di cui al Codice dei Beni Ambientali D.Lgs. 42/2004.

Articolo 62

ALBERI DI PREGIO ESISTENTI – R11

Il Piano di Governo del Territorio indica in questo ambito gli esemplari arborei di particolare maestosità e rilevanza paesaggistica e ambientale, da considerarsi un patrimonio comune di notevole importanza e che – per tale motivo – sarebbe opportuno non rimuovere, salvo che per motivi di sicurezza o per estreme, ineludibili e motivate esigenze della proprietà.

Articolo 63**CONI VISIVI - R12**

Il Piano di Governo del Territorio indica in questo ambito i terreni connotati da particolare bellezza e visuale paesaggistica meritoria di tutela.

TITOLO SETTIMO – NORME PARTICOLARI PER LA TUTELA DELL’ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO

Articolo 64**NORME GENERALI A TUTELA DELLE CARATTERISTICHE TRADIZIONALI DELL'EDIFICATO ESISTENTE**

In tutto il territorio comunale, a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato esistente, nei Nuclei di Antica Formazione si applicano le seguenti disposizioni:

64.1 - Norme morfologiche

Gli interventi sugli edifici di antico e di vecchio impianto, sugli edifici che ad essi si siano recentemente sostituiti, nonché le opere di sistemazione degli spazi ad essi circostanti, dovranno essere tutti indirizzati alla tutela, e subordinati al ripristino ove compromessi, dei valori architettonici e ambientali sui quali è fondata la tradizione costruttiva locale.

In generale, e salvo diversa e motivata decisione della Commissione Comunale per il Paesaggio (qualora costituita), in occasione di interventi a carico di edifici o comunque di ambienti già significativamente interessati dall'opera umana, dovranno essere quanto più possibile conservati gli elementi architettonici preesistenti, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originario o riproducendone la morfologia. In assenza di specifica documentazione, relativa alla storia dell'edificio, ovvero in carenza di una progettazione particolarmente qualificata, si assumerà come modello quello degli edifici preesistenti e circostanti ovvero di altre costruzioni di valore storico-ambientale rintracciabili nei pressi e comunque sul territorio comunale.

In particolare, e salvo diversa e motivata decisione della eventuale Commissione Comunale per il Paesaggio, si prescrive l'osservanza delle seguenti norme morfologiche di tutela storica architettonica e ambientale:

- in caso di preesistenze di interesse storico - monumentale o anche solo di interesse storico - ambientale, l'altezza interna dei locali abitabili potrà essere ridotta sino a 240 cm ed il rapporto di aeroilluminazione sino a 1/10, salvo maggiori riduzioni concesse su conforme parere della competente Autorità Sanitaria;
- le murature di fabbrica dovranno allinearsi, verso strada, sul filo esterno delle costruzioni preesistenti o, in subordine, circostanti, evitando, arretramenti, sfondati, porticati e logge che non siano preesistenti;
- dovranno essere salvaguardate le trasparenze preesistenti tra strada e cortile interno, tra cortile e cortile, tra cortile e giardino (quali anditi passanti, bocchirali, sottoportici ecc);
- l'eventuale tamponamento di grandi aperture - quali porticati, logge, fienili e scale aperte - andrà, preferibilmente eseguita con cristalli trasparenti sostenuti da telai non in vista dall'esterno o, comunque di colore scuro. L'eventuale oscuramento delle vetrate dovrà essere assicurato dall'interno a mezzo di tende o scuri. E' vietato l'uso di vetrocemento, materiali plastici e vetrate specchianti;
- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza massima del 40% (salvo le preesistenze maggiori), prevedendo l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale), preferibilmente di recupero. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, salvo che per i muri cosiddetti "taglia-fuoco", per le altane, per gli abbaini, per le cappuccine ed i comignoli, che dovranno, tuttavia, essere di foggia tradizionale;
- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture, salvo quelle strettamente indispensabili (di norma una per ogni 100 mq di falda o frazione) per garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio. Nel caso di interventi mirati a consentire il recupero abitativo di

sottotetti esistenti, si applicheranno le norme indicate al successivo specifico paragrafo;

- l'orditura dei tetti dovrà essere a padiglione o a capanna, cercando di evitare in ogni modo, salvo che verso i cortili interni, la formazione di compluvi, specie verso gli edifici adiacenti;
- le gronde non dovranno aggettare più di 50 cm rispetto al filo della sottostante facciata. Dovranno di norma realizzarsi in legno, eventualmente rivestite da mensole e frontalini, in laterizio o in beola, di foggia tradizionale. E' vietato, in ogni caso, l'uso del calcestruzzo armato lasciato a vista o di strutture metalliche;
- l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale (facciate prevalentemente non finestrate) non dovrà superare i 10 cm, sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro;
- i serramenti esterni di finestre e di porte-finestre poste ai piani superiori al terreno e al piano terreno, ove ammessi, dovranno preferibilmente realizzarsi in legno tinteggiato opaco, laccato o mordenzato in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie alla romana (persiane tradizionali), eventualmente arricchite con antello a ribalta alla genovese. In fase di chiusura il serramento dovrà, come da tradizione, fare battuta sul filo esterno di facciata. E' vietato, salvo il caso di costruzioni preesistenti ispirate al gusto liberty, l'uso di serramenti avvolgibili (tapparelle, veneziane e simili);
- salvo i casi di edifici di particolare pregio, per fronteggiare i fenomeni di usura dei materiali legnosi all'umidità e al sole, potrà essere impiegata la combinazione di legno e alluminio esterno, nella versione laccata/verniciata e con forme tradizionali;
- i serramenti interni vetrati di finestre e porte-finestre, visibili dall'esterno, dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di anta specchiata, doppia o semplice, e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
- le finestre poste al piano terreno ed aperte verso spazi soggetti al pubblico transito non potranno dotarsi di serramenti esterni, ma dovranno essere difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale o riproducendone la morfologia;
- i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia o materiale tradizionale che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi, privilegiando la riproposizione dei modelli preesistenti;
- le vetrine dei negozi e dei laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
- salvo il rispetto di irregolarità preesistenti e che trovino la loro motivazione in una origine pre-classiceggianti, le finestre dovranno risultare di dimensioni omogenee ed allineate tra di loro, sia in senso orizzontale che verticale;
- la larghezza dei passi carrai, salvo dimostrate esigenze in relazione alla ristrettezza dello spazio urbano antistante, non potrà, di norma, superare i 250 cm, quella dei negozi non potrà superare i 300 cm e, comunque, la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
- la larghezza delle finestre non dovrà, di norma, superare i 100 cm e le finestre stesse dovranno, di norma, avere forma rettangolare disposta in verticale con i lati tra di loro dimensionati nel rapporto aureo (1/1,618) o non troppo difforme. Rapporti diversi potranno essere accettati solo per le finestre dei sottotetti e delle cantine;

- cornici, anteridi, lesene e marcapiani dovranno essere realizzati in cotto intonacato, privilegiando, in caso di obiettiva fatiscenza, il ripristino delle modanature originali;
- salvo che nel caso di rifacimento integrale di cornici fatiscenti, le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida e di semplice disegno;
- salvo che per gli elementi già dall'antico lasciati a vista, le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, salve le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco stollato o simili. E' vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali o di piastrellature in funzione di rivestimento o paramento, ancorché parziali. L'intonacatura dovrà rispettare l'andamento esterno originale del paramento murario, anche laddove lo stesso non risulti perfettamente verticale e complanare;
- ad eccezione degli sporti di gronda, delle banchine di porte e di finestre, nonché delle cornici marcapiano e delle eventuali insegne e portabandiera, non saranno ammessi, se non preesistenti dall'antico, corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici e neppure balconi. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con sporti non superiori a 120 cm;
- dovranno conservarsi tutti gli elementi decorativi e funzionali tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, portabandiera, anelli, battacchi, ferri pulisci stivali, colonnette e sfere d'angolo, fregi ecc.);
- le antenne televisive, specie se paraboliche, i pannelli solari e gli altri impianti tecnologici che abbiano la necessità di essere esposti all'aperto, dovranno risultare, laddove possibile, di uso condominiale e nascosti alla vista della pubblica via o da altri spazi aperti all'uso pubblico;
- all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio: le volte in muratura o in cannocci, i solai a cassettoni di buona fattura, i porticati, le logge, le scale e le colonne e, in generale, quant'altro venga riconosciuto come meritevole di salvaguardia;
- sino a quando il Consiglio Comunale non avrà provveduto ad approvare un apposito "piano dei colori" per regolare la tinteggiatura delle cortine stradali nei centri storici, il rifacimento, la manutenzione e la coloritura delle facciate, nonché delle insegne, delle inferriate, delle tende e dei serramenti visibili dall'esterno, dovranno essere eseguiti con tecnologie tradizionali (tinteggiature a calce nel caso delle superfici intonacate) o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti e privilegiando, nel caso che si renda opportuna una scelta innovativa, i colori delle terre nel caso delle facciate, il verde per tende e persiane, il nero e il grigio per le inferriate, e il fondo scuro per le insegne;
- anche quando una stessa proprietà si estenda su più fabbricati contigui, andranno mantenute le distinzioni cromatiche tra le facciate originali. Di converso, in caso di edifici tradizionalmente di proprietà frazionata, e già, per tradizione, diversamente colorate, saranno ammesse coloriture diverse, purché giustificate da uno studio cromatico unitario;
- la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in cotto, in ciottoli di fiume o in lastre di pietra naturale (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
- andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere preventivamente scelte tra le essenze nostrane a foglia caduca (vedasi elenco all'art. 38) con l'esclusione delle conifere come alberatura esclusiva;
- non si dovranno suddividere con muretti o cancellate né le corti interne, né gli spazi circostanti le antiche costruzioni;

- le strutture di recinzione verso strada, ove non intonacate, dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale, privilegiando il laterizio paramano realizzato con mattoni di recupero. Le eventuali cancellate dovranno essere realizzate in ferro verniciato di grigio o di nero. Sono vietate reti o velari in plastica.

L'impiego di materiali alternativi a quelli tradizionali sopra indicati sarà consentito solo dopo che la Commissione Edilizia ne abbia, con decisione motivata, verificata l'indifferenza rispetto agli obiettivi di tutela architettonica e ambientale perseguiti dalla presente normativa.

64.2 - Norme particolari relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Per sottotetti esistenti si intendono quelli posti all'interno di edifici già ultimati alla data di entrata in vigore della legge regionale 15 luglio 1996 n°15.

Il recupero ai fini abitativi di tali sottotetti costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ed è consentito, anche senza preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo, nei limiti ed alle condizioni previste dalla legge regionale sopra citata.

Ad integrazione delle sopra richiamate disposizioni legislative, dovranno essere osservate le seguenti ulteriori condizioni:

- le dimensioni delle nuove aperture in falda non dovranno comunque superare, i minimi consentiti dalla applicazione del vigente Regolamento Locale d'Igiene e delle relative consuetudinarie possibilità di deroga per consentire l'abitabilità dei locali interessati;
- i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti;
- le aperture in falda, comunque realizzate, dovranno essere, possibilmente, eseguite a carico degli spioventi non visibili dalle strade o da altri spazi aperti all'uso pubblico o, comunque, il più possibile arretrate rispetto al filo esterno della facciata disposta verso la pubblica via o verso altri spazi aperti all'uso pubblico;
- ove tali aperture, comunque conformate, si dovessero realizzare su falde visibili dalla strada o da altro spazio aperto all'uso pubblico, le stesse dovranno risultare in asse con le aperture sottostanti e non più ampie delle stesse;
- le terrazze, le tasche o pozzi di luce saranno consentiti solo dove non sia possibile fare altrimenti per garantire la creazione di finestrature verticali e comunque non potranno interessare superfici superiori del 50% alle superfici delle finestre che ne traggano aria e luce. Tali spazi non potranno comunque venire ricoperti, neppure con impianti a carattere precario, quali gazebi, tende e pergolati;
- tutte le aperture in falda, comunque conformate, dovranno essere rifinite con materiali e forme quanto più possibile tradizionali. È, in particolare, prescritta la pavimentazione in cotto delle terrazze e la tinteggiatura in colore simile delle eventuali nuove pareti da esse determinate.

64.3 - Norme particolari di tutela ambientale relative alla posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici

Di norma la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici è vietata sugli edifici vincolati ex D.Lgs. 42/2004, all'interno dell'Ambito Storico Urbano di Recupero A1 e nelle zone di interesse ambientale.

Nei restanti ambiti del Nucleo di Antica Formazione la posa in opera non dovrà alterare le visuali di particolare interesse ambientale o monumentale e, se eseguita sulla copertura di edifici, dovrà risultare sovrapposta e complanare alla falda, in particolare senza alterare la struttura e la pendenza delle falde del tetto.

Eventuali accumulatori di acqua calda, serbatoi ecc. dovranno essere preferibilmente sistemati nello spazio di sottotetto delle falde e non essere visibili dall'esterno.

In eccezione alla disposizione generale di cui al primo comma, la Commissione Comunale per il Paesaggio potrà consentire la posa in opera di pannelli qualora collocati in modo da non risultare significativamente visibili dalle strade interne ai nuclei storici.

64.4 - Norme particolari di tutela ambientale relative alla realizzazione di autorimesse

La realizzazione di autorimesse e delle relative opere accessorie (rampe, scale, bocche di aerazione, ecc.) strettamente necessarie è consentita al piano terreno degli edifici preesistenti e nel sottosuolo delle relative aree di pertinenza, a condizione che si verifichi il rispetto di tutte le norme particolari:

- la strada d'accesso dovrà avere congrue dimensioni, non essere destinata ad isola pedonale dall'eventuale vigente Piano Urbano del Traffico e non essere comunque interdetta al traffico automobilistico da specifiche ordinanze;
- dovranno risultare rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento;
- ogni edificio non dovrà, di norma, avere più di un accesso carraio dalla pubblica via e pertanto alle autorimesse soprannumerarie alla prima si dovrà accedere tramite cortile o apposito corsello privato;
- i nuovi accessi carrai non dovranno alterare significativamente la composizione delle facciate, né determinare la distruzione di particolari architettonici di pregio, né compromettere i valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;
- la costruzione di autorimesse e dei relativi disimpegni in trincea e in sotterraneo non dovrà comunque interferire con i corpi idrici costituiti dal tradizionale sistema idraulico dei luoghi e neppure impedire l'uso delle superfici soprastanti;
- la costruzione delle eventuali rampe e delle necessarie bocche di aerazione non dovrà interferire né con il sottosuolo stradale pubblico, né con le aree classificate a verde privato dalla tavola di previsioni di Piano, neppure con cortili o giardini privati di particolare pregio storico o ambientale.

64.5 – norme particolari relative alla realizzazione di interventi di coibentazione delle facciate (cappotti)

L'efficientamento energetico delle superfici opache verticali degli immobili sarà ammesso all'interno dei Nuclei di Antica Formazione solo su edifici i cui prospetti, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, non mostrino aggetti, cornici, marcapiani, medaglioni, bassorilievi, dipinti murari o altri significativi elementi di decoro architettonico che connotano l'identità dell'edificio e del contesto urbano in cui sono collocati.

Sugli edifici privi di caratteri storico-architettonici significativi i cappotti potranno essere ammessi qualora gli spessori risultino compatibili con la praticabilità di marciapiedi e corridoi di transito pedonale, la larghezza minima delle corsie stradali ai sensi del Codice della Strada e – laddove già presenti – gli spazi di sosta per vetture.

La scheda F) allegata alle presenti Norme Urbanistiche, redatta sulla scorta delle analisi svolte nel Nucleo Storico Urbano di Recupero di cui all'elaborato DP.1.1.5.4, indica i criteri puntuali a cui riferirsi per valutare la praticabilità degli interventi.

64.6 - Altre norme

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di emanare, con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, norme aggiuntive e specifiche delle presenti, con particolare riferimento alle tematiche di arredo urbano (tinteggiatura facciate, conformazione vetrine e insegne, illuminazione pubblica e privata, posa in opera di sportelli contatori, collocazione di impianti mobili sul suolo pubblico, abbattimento barriere architettoniche ecc.).

Potranno essere altresì prodotti abachi illustrati delle tipologie edilizie costruttive, a supporto e corredo delle norme contenute nel presente articolo.

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in piani attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta da parte delle competenti superiori autorità amministrative.

Tutti gli interventi edilizi nel sottosuolo dovranno essere preventivamente segnalati all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici almeno una settimana prima del loro effettivo inizio.

Articolo 65

NORME GENERALI A TUTELA DELL'ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO AGRICOLO

In tutto il territorio agricolo comunale, a tutela del suo assetto tradizionale, si applicano le seguenti particolari disposizioni. Le stesse disposizioni, per quanto compatibili, si applicano anche negli ambiti urbanistici a destinazioni extragricole.

Il governo del ceduo e le operazioni di taglio e ripiantumazione dell'apparato vegetazionale sul territorio sono demandati all'apposito Regolamento Verde, che viene formalmente assunto quale normativa di riferimento.

65.1 - Tutela degli alberi di alto fusto

L'eventuale abbattimento di alberi di alto fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere motivato e preventivamente autorizzato dall'Autorità competente e, in sua mancanza, dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'autorizzazione sarà subordinata al reimpianto di assenze analoghe, in numero anche doppio o triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile.

Il taglio degli alberi è ammesso, previa semplice comunicazione preventiva al sindaco, per interventi di ceduzione, di scalvo e di spalatura per essenze di alto fusto.

Sono soggetti ad analoga preventiva comunicazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e potatura) e le normali operazioni di coltivazione industriale, taglio ed espianto delle specie legnose a rapido accrescimento.

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, alberi notevoli o "alberi monumentali" indicati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie e in Appendice E) della Normativa del PTCP (art.16.8), in quanto rappresentano elementi di elevato pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.

È comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al titolo secondo del D.Lgs. 42/04 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione alla Provincia.

Sono considerati bosco, ai sensi e per gli effetti della Legge Forestale Regionale 5 aprile 1976 n°8 e successive modificazioni, i popolamenti arborei od arbustivi a qualsiasi stadio d'età, di superficie superiore a 2.000 mq, nonché i terreni che per cause naturali (incendi, trombe d'aria, attacchi parassitari, ecc.) e/o antropiche (tagli a raso, estirpazioni, ecc.) siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale. Non sono considerati bosco gli impianti a rapido accrescimento, i popolamenti arborei od arbustivi di superficie inferiore a 2.000 mq distanti più di 100 mt da altri boschi, le fasce alberate di larghezza inferiore a 25 mt (considerata la proiezione delle chiome), i soprassuoli di qualsiasi superficie con indice di copertura inferiore, a maturità, al 20% della superficie totale, i giardini privati, i parchi urbani ed i popolamenti in fase di colonizzazione da parte della vegetazione spontanea da meno di tre anni.

L'art.16.7 della normativa del PTCP inoltre prevede che *“..Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m non sia 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...”*.

A particolare tutela sono sottoposti i comparti di territorio agricolo che le tavole di previsioni di Piano del territorio individuano (sulla base dello studio vegetazionale redatto a supporto della presente Variante Generale) come “Aree boscate e naturali di pregio”, nonché come “Giardini e parchi privati di pregio, nonché come interessati dalla “presenza di singoli alberi di particolare interesse”.

Entro tali comparti gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

Le alberature ad alto fusto evidenziate con apposita simbologia sono da ritenersi, per motivi connessi alla loro età, maestosità o rarità, “monumenti naturali” e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione.

65.2 - Canali idraulici, strade rurali, recinzioni e bonifiche agricole

Le operazioni di trasformazione del territorio agricolo che comportano il semplice accorpamento di appezzamenti con eliminazione dei delimitanti fossi o l'alterazione dei tracciati stradali e dei relativi colli dovranno essere preventivamente ed esplicitamente autorizzate dal Comune, ove non troppo gravemente lesive delle tradizionali caratteristiche ambientali dei luoghi, sulla base di richieste sottoscritte da tutti gli interessati e debitamente motivate. Sono in ogni caso vietate operazioni di alterazione del territorio che cancellino tracciati riconducibili alla originaria centuriazione romana.

È vietata la tombinatura e la rettificazione dei canali idraulici, salvo quanto strettamente necessario per ragioni di viabilità, salute e di accesso ai fondi.

Sono di norma vietate le recinzioni, salvo quelle realizzate con siepi vegetali, ovvero con semplice rete metallica e mascherate con siepi vegetali. Nel caso degli edifici residenziali, per obiettive esigenze di sicurezza, sono ammesse recinzioni in muratura purché non estese per più di 150 metri di perimetro totale e con altezza non superiore a 150 centimetri.

Sempre per esigenze di sicurezza potranno essere ammesse anche le recinzioni relative alle strutture aziendali, purché in rete metallica a maglie larghe su muretto non alto più di 50 cm.

Gli interventi di movimento terra determinanti bonifica agricola sono regolati dalla legge regionale 14/98 e sono subordinati al rilascio di autorizzazione da parte della Provincia.

65.3 - Specchi d'acqua

La formazione di nuovi specchi di acqua artificiali è soggetta a Permesso di Costruire comunale e potrà essere assentita subordinatamente alla salvaguardia e all'incremento del circostante patrimonio di alberi e di cespugli, sentito il parere del Consorzio di Bonifica competente, fatte salve le procedure di cui alla Legge Regionale n°20 del 12.11.2021, che cita all'art. 20 - comma 6 - lettera b) " *Sono soggette al rilascio di autorizzazione... da parte delle province o della Città metropolitana di Milano* (...) " *gli interventi finalizzati alla realizzazione di bacini idrici per irrigazione, piscicoltura e pesca sportiva, nonché di bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di realizzazione, che comportano l'asportazione di materiali inerti destinati alla commercializzazione fino al volume massimo stabilito dalla Regione con il provvedimento di cui al comma 8...*" e delle altre disposizioni di legge in materia di cave e di rifiuti, qualora si determini escavazione, apporto o asportazione di materiali di qualsiasi natura.

Dovrà essere, in ogni caso, acquisito il parere preventivo della Provincia e dimostrata l'indifferenza dell'intervento rispetto alle esigenze di tutela delle acque, del paesaggio, della fauna ittica e dell'equilibrio idrobiologico, nel rispetto delle norme vigenti in materia di impatto ambientale.

Dovrà essere, altresì, dimostrato che l'attività di allevamento sia economicamente prevalente rispetto alle attività ad essa conseguenti, ivi compresa la vendita degli inerti. Solo in tale caso, infatti, la formazione di specchi d'acqua artificiali potrà considerarsi compatibile con l'ambito agricolo.

A tale fine dovrà essere prodotto un progetto completo dell'intero impianto, integrato con l'analisi dei costi e benefici conseguenti.

È facoltà della Amministrazione Comunale condizionare l'eventuale autorizzazione di scavo al deposito totale o parziale su terreni circostanti del materiale proveniente dagli scavi, secondo un progetto di sistemazione ambientale la cui realizzazione andrà garantita attraverso convenzione e congrua cauzione.

Si riterranno idonei all'autorizzazione i bacini idrici destinati a ospitare impianti di allevamento ittico per i quali l'attività di acquacoltura soddisfa le condizioni di cui al punto 1, art. 2 della L. 102/92 e che rispondono ai seguenti requisiti:

- siano di regola isolati dalle falde idriche. Gli allevamenti alimentati dalle falde idriche sono da ritenersi autorizzabili esclusivamente nei laghi di cava esistenti o in quelli previsti dal Piano Provinciale delle Cave;
- utilizzino specie autoctone o, se alloctone, di cui sia dimostrata l'impossibilità di acclimatazione in ambiente naturale o che adottino tecniche che impediscano, anche in occasione di eventi straordinari, l'immissione accidentale in natura di esemplari appartenenti alle specie allevate;
- prevedano un impianto di monitoraggio in continuo della qualità delle acque e, per gli allevamenti collocati nei bacini di cava, del livello freaticometrico.

Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati a ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva che:

- interessino esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia per quanto attiene alla sagomatura delle

- sponde sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo da non contrastare con le linee salienti del paesaggio planiziale cremonese;
- non si estendano su superfici superiori a 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
 - prevedano, quale intervento compensativo su superficie almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse naturalistico, preferibilmente boscate da consorzi forestali, idonee alle condizioni ecologiche dell'area;
 - dimostrino in maniera inequivocabile che la comparazione del vantaggio economico derivante dalle attività ricreative prevalga rispetto a quella derivante dalla commercializzazione del materiale scavato per la realizzazione degli impianti;
 - utilizzino esclusivamente specie autoctone o alloctone naturalizzate.

È vietato il riempimento degli specchi d'acqua (naturali o artificiali ma da tempo naturalizzati) esistenti sul territorio comunale.

Per gli ambiti umidi non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m, eventualmente estendibile da parte del Comune, dal confine dell'area protetta da tutelare individuata dal Comune o dalla Provincia; non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m, eventualmente estendibili da parte del Comune. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

65.4 – Tutela delle zone umide

Sino ad un intorno di 50 m non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta, 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 e le strutture di servizio connesse alle attività agricole e ricreativo-sportive.

Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. In ogni caso 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 50 m, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico, oltre che la continuità ecologica. In detto intorno, dal confine dell'area protetta da tutelare individuata dal Comune o dalla Provincia.

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, eventualmente estendibili da parte del Comune. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree (*NDR, art.16.6 normativa PTCP*).

65.5 – Tutela dei luoghi dell'identità e dei punti di osservazione del paesaggio

La Chiesa di San Michele Sette Pozzi rappresenta un patrimonio comune da salvaguardare anche ai sensi degli artt.15.7 e 16.5 della Normativa di PTCP.

65.6 – Tutela dei corridoi e degli areali della Rete Ecologica

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 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 ceduazione.

Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole (*NDR, art. 16.7 normativa PTCP*).

65.7 - Esercizio dell'attività agricola

La conduzione dei terreni utilizzati a fini agricoli dovrà di norma avvenire nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola approvato con DM 19.4.99, nonché risultare in ogni caso rispettosa delle specifiche disposizioni del locale Regolamento di Polizia Rurale.

L'Amministrazione Comunale promuoverà iniziative per favorire l'adozione di misure agro-ambientali per la riqualificazione dell'intero territorio agricolo, diffondendo anche l'utilizzazione delle possibilità offerte dal regolamento Ce 1257/99.

Non sono ammessi depositi stabili di materiali non necessari per l'attività agricola, depositi di macchine usate o di quant'altro possa creare impatti visivi ed ambientali negativi sulla unitarietà e continuità del paesaggio agrario.

Nel caso di nuove costruzioni di significativo impatto ambientale, la Commissione Edilizia potrà prescrivere idonee schermature con alberature e cespugli.

A tale prescrizione non saranno soggetti gli edifici e i manufatti la cui tipologia e materiali di finitura siano riconducibili alle tradizioni edilizie locali. In particolare i rivestimenti esterni e i cromatismi degli edifici dovranno avvalersi di soluzioni riproducenti i colori delle terre naturali.

65.8 - Costruzione di trincee per i foraggi e di vasconi per la raccolta dei liquami

Compatibilmente con le esigenze aziendali, la costruzione di trincee per i foraggi e di vasconi per la raccolta dei liquami dovrà avvenire in modo da non disturbare, dalle strade pubbliche o vicinali, la visuale verso le vecchie cascine o verso altri elementi significativi del paesaggio.

Tali impianti dovranno essere quanto più possibile interrati e le relative murature che sporgano dal piano campagna essere opportunamente schermate, o attraverso l'impianto di alberi e cespugli, o attraverso scarpate artificiali di terreno di riporto.

In ogni caso, salvo dimostrate esigenze tecniche diverse, le murature non dovranno sporgere dal piano campagna oltre i 150 cm.

65.9 - Asservimento di terreni a fini edificatori

Al fine di consentire l'edificazione in ambito agricolo dovranno essere asservite, all'interno del podere interessato, superfici in misura proporzionale (titolo III LR 12/05), preferibilmente procedendo, nel vincolo, a partire dai terreni che, pur computabili ai fini edificatori, siano interessati da vincoli di rispetto urbano, infrastrutturale o ambientale.

65.10 – utilizzo di fanghi e gessi di defecazione in agricoltura

I suoli agricoli debbono essere coltivati tramite l'impiego di sostanze che non nuocciano agli strati superficiali e profondi del suolo, né ai fruitori delle colture su essi praticate. A tale scopo si ritiene inopportuno l'impiego di fanghi e gessi di defecazione, di qualsivoglia provenienza.

Sulla materia vige un apposito Regolamento sull'impiego di fertilizzanti in agricoltura, approvato dal Consiglio Comunale nel marzo 2022.

65.11 – AAS – Ambiti Agricoli Strategici

Sono sottoposte a salvaguardia le aree in cui è previsto il mantenimento della destinazione agricola dei suoli, definite "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" riportate nella "Carta delle tutele e delle salvaguardie" del PTCP. Le aree individuate nella "Carta delle tutele e delle salvaguardie" del Piano Provinciale come "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico", sono parimenti riportate nella "Carta per la gestione degli ambiti agricoli strategici" per facilitarne la consultazione. Il PGT le rappresenta in una tavola specificatamente dedicata e ne prescrive la tutela ai sensi dell'art.19.1 della normativa del PTCP.

Articolo 66**NORME GENERALI A TUTELA DELLE TESTIMONIANZE STORICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO**66.1 - Scarpate principali e secondarie – Rispetti relativi

Le tavole del Piano di Governo del Territorio derivate dalla componente geologica segnalano con apposito simbolo grafico la presenza delle principali scarpate morfologiche dal ciglio e dal piede delle quali andranno osservate fasce di rispetto nella misura di almeno 10 metri.

Il simbolo grafico riportato dalle tavole va inteso di massima. La posizione effettiva della scarpata andrà verificata con rilievo diretto sul luogo.

Su tali aree, che costituiscono una componente ambientale di notevole interesse paesistico, è vietato ogni movimento di terra, sbancamento o livellamento, anche a fini agricoli, ed è vietato l'esercizio dell'arboricoltura a rapido accrescimento.

I terreni interessati dalle scarpate o compresi all'interno delle relative fasce di rispetto non sono edificabili e possono essere solo parzialmente destinati a strade campestri, nonché a canali di raccolta e drenaggio delle acque.

Sono, invece, sempre ammessi interventi di difesa contro eventuali smottamenti, purché realizzati mediante tecniche di bioingegneria forestale (anche con l'apporto di terra), nonché l'attività silvicolturale.

Le medesime disposizioni si dovranno comunque applicare anche nel caso delle scarpate secondarie, anche se le stesse, per la difficoltà pratica di garantirne una puntuale determinazione, non sono indicate dalle tavole di previsioni di Piano e ciò a condizione che il dislivello da esse raccordato sia superiore al metro lineare.

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

Sono consentiti quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che non portano alla perdita dei riferimenti significativi del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente (NDR, art.16.4 normativa PTCP).

66.2 - Tracce della antica centuriazione romana

Pur non evidenziate dalle tavole di previsione del Piano di Governo del Territorio, risulta riconoscibile la presenza di alcune significative tracce della antica centuriazione romana, così come riconosciute dalla letteratura specializzata e dagli studi settoriali compiuti sul territorio e noti in letteratura. In corrispondenza di tali tracce non sono consentite trasformazioni della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e dell'andamento viabilistico che possano, in qualche modo, alterarne l'antico tracciato o cancellarne l'immagine.

Le aree interessate dovranno restare libere da edificazioni, anche di carattere agricolo.

Oltre alle strade romane, il PTCP vigente tutela la Rete Stradale Storica principale e secondaria, tramite le disposizioni contenute nell'art.20.4 e/e1 della normativa PTCP.

66.3 - Giacimenti archeologici

Dovrà essere segnalato alla Amministrazione Comunale, almeno quindici giorni prima della sua effettiva esecuzione, ogni intervento sul territorio comportante significativi movimenti di terra, eccedenti le normali pratiche agronomiche, ivi compresi gli scavi per l'esecuzione di fondazioni, anche se oggetto di Permessi di Costruire già da tempo rilasciati.

Dovrà essere inoltre immediatamente segnalato ogni ritrovamento di oggetti di presumibile interesse archeologico.

Ai sensi delle leggi vigenti in materia, l'Amministrazione Comunale provvederà:

- a segnalare preventivamente alla competente Soprintendenza tutti gli scavi potenzialmente più interessanti che fossero programmati sul territorio comunale;
- a sospendere i lavori, onde salvaguardare l'integrità dei reperti, nel caso che si evidenziassero con gli scavi elementi di interesse e a segnalare la circostanza alla competente Soprintendenza.

66.4 - Verifica preventiva dell'interesse archeologico

Ai fini della salvaguardia del patrimonio archeologico e dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42, per gli interventi che comportino scavi e movimenti terra significativi, prima dell'inizio dei lavori e con almeno 45 giorni di preavviso, i soggetti pubblici e privati promotori di opere edili che comportino l'effettuazione di scavi, dovranno fornire comunicazione dell'inizio dei lavori al soprintendente territorialmente competente.

A tale comunicazione dovrà essere allegata copia del progetto dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle eventuali indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.

66.5 - Elementi edilizi secondari di arredo del territorio

Si intendono soggetti ad obbligo di restauro e conservazione, salvo diversa e motivata determinazione della eventuale Commissione Comunale per il Paesaggio, anche tutti quegli altri manufatti minori di vecchia fattura che, per ragioni difensive (murature, recinzioni, ecc.) o per ragioni religioso-commemorative (santelle, cippi, lapidi, ecc.) o ancora per ragioni idrauliche (ponticelli, ponti-canali, sifoni, prese d'acqua, opere di ferma e di ripartizione), si trovino comunque collocati sul territorio comunale.

66.6 - Geositi

I Geositi di importanza regionale, di cui all'art. 15 - comma 13 delle norme del PTCP, oltre che i geositi di rilevanza locale, vengono individuati a livello provinciale e su di essi viene apportata una più precisa perimetrazione nonché previsioni conformative di maggior definizione, rispetto alla disciplina paesaggistica regionale, in conformità con quanto previsto dall'art. 22 c.6 del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico Regionale, Normativa (di seguito PTR- PPR, Normativa). Entrambe le tipologie vengono rappresentate nella

carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP e descritte, per una più approfondita verifica, nell'Allegato f, richiedendone il massimo della tutela.

Articolo 67

NORME GENERALI A TUTELA DELLA VIABILITA' E DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI VARI TIPI DI INSEDIAMENTI

Nella progettazione edilizia ed urbanistica dovranno sempre osservarsi particolari attenzioni a tutela della viabilità esistente e di progetto, allontanandone le edificazioni e le recinzioni, unificando e razionalizzando gli accessi, nonché garantendo ai singoli insediamenti un'adeguata dotazione di parcheggi.

L'ampiezza e le utilizzazioni consentite delle fasce di rispetto della viabilità esistente e di progetto sono quelle di massima prescritte dalle tavole di previsioni di piano e dalla normativa di ambito. Esse verranno nel dettaglio determinate con le regole e i criteri indicati dal DI n.1404 del 1° aprile 1968 e con i controlli che verranno di volta in volta effettuati anche dall'Ente proprietario. Dovranno essere anche rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

In particolare la posizione e la forma delle recinzioni sarà indicata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle indicazioni al riguardo fornite dal Regolamento Edilizio Comunale, salvo più restrittive indicazioni che venissero fornite dall'Ente proprietario della strada, avuto riguardo alle esigenze di visibilità, scorrevolezza e sicurezza del traffico, agli eventuali programmi di ampliamento della rete stradale ed all'opportunità di garantire omogeneità di forma, dimensioni e materiali ai vari manufatti.

Ogni edificio dovrà, di norma, vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carrabile, ubicato in modo tale da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e la cui chiusura, ove possibile e opportuno, dovrà essere convenientemente arretrata sia rispetto alle intersezioni stradali, sia rispetto al filo stradale. Quest'ultimo arretramento potrà essere evitato, nelle strade di modesto traffico, qualora sia previsto l'impianto di un meccanismo automatico di apertura attivabile a distanza.

Eventuali rampe carrabili di accesso alla pubblica via dovranno essere raccordate con questa attraverso un tratto di livelletta orizzontale e con sviluppo lineare non inferiore ai quattro metri.

Nel caso di costruzioni di antico o vecchio impianto, dovranno essere altresì rispettate le norme particolari di tutela ambientale relative alla costruzione di autorimesse.

Nel caso di nuove costruzioni, o di edifici nei quali si realizzi modifica di destinazione d'uso dovrà essere garantita, in proporzione alle dimostrate necessità, una adeguata dotazione di parcheggi, parte dei quali, ove necessario, lasciata liberamente accessibile e, pertanto, esterna alle recinzioni.

A tale proposito, fatta salva la dotazione di parcheggi in conto standard urbanistici, da realizzarsi in adempimento a convenzioni urbanistiche, si prescrive che la dotazione minima obbligatoria di parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici di nuovo impianto debba essere la seguente:

- 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, nel caso di residenze;
- 0,50 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di uffici e commercio (salvo le maggiori disponibilità richieste nel caso di esercizi per la vendita al dettaglio);
- 1 mq ogni 10 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di industrie e artigianato (salvo le minori necessità debitamente dimostrate).

In ogni caso e, in particolare, per le funzioni non sopra elencate, in sede di formazione del titolo abilitativo all'edificazione, si dovrà fornire, sulla base di razionali valutazioni tecniche, dimostrazione della sufficiente e reale disponibilità di posti macchina previsti.

Le aree di parcheggio potranno essere ricavate anche su terreni che non facciano parte del lotto interessato, purché asservite all'edificio in forma permanente a mezzo di atto registrato e trascritto e poste a distanza non eccessiva dall'edificio stesso.

I parcheggi sono considerati opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del DPR 380/01 e sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Articolo 68

NORME GENERALI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLA VIABILITA' DI QUARTIERE (NUOVI INSEDIAMENTI E LOTTIZZAZIONI)

Nel dimensionamento della nuova viabilità di quartiere dovranno essere perseguiti i criteri forniti dalla buona tecnica del traffico e rispettate le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", fornite dal DM 5.11.2001 e rispettate, di norma, le disposizioni dettate dai commi seguenti.

I nuovi marciapiedi non dovranno avere, dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml.

Le piste ciclabili a senso unico non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml; quelle a doppio senso di circolazione non dovranno essere inferiori a 2,50 ml (salvo deroghe, previste dalle leggi, per brevi tratti sulla base di giustificazioni tecniche).

Le nuove strade carrabili a doppio senso di circolazione non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 9 ml, dei quali 6 ml per la carreggiata e 1,50 x 2 per i marciapiedi.

Dimensioni inferiori potranno essere adottate solamente per strade a fondo cieco di modesta estensione e poste al servizio di non più di venti alloggi o per brevi tratte in centro storico.

Se una strada è prevista a fondo cieco, dovrà essere comunque dotata di una piazzuola terminale di dimensione adeguata, a garantire ai veicoli una agevole inversione di marcia.

Le strade urbane principali e le strade extraurbane dovranno essere, se possibile, completate con apposite corsie destinate al transito delle biciclette.

Articolo 69**NORME GENERALI A TUTELA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI INTERESSE URBANISTICO**Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

I Permessi di Costruire finalizzati alla costruzione e del mantenimento in essere delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica vengono rilasciati alle seguenti condizioni speciali:

- 1) la superficie lorda di pavimento delle cabine non viene computata ai fini dell'utilizzabilità edilizia;
- 2) il volume delle cabine non viene computato ai fini della fabbricabilità edilizia;
- 3) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 4) le cabine possono essere costruite a filo strada e in confine di proprietà, anche in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Urbanistiche; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 ml, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine devono mantenere invece, nei confronti dei confini di proprietà, i limiti previsti nei vari ambiti dalle Norme Urbanistiche;
- 5) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LLPP n.5980 del 30 dicembre 1970. Andranno in ogni caso rispettate le esigenze di tutela dell'ambiente e di visibilità ai fini della decorosità del paesaggio urbano e della sicurezza della circolazione.

Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero d'iniziativa privata

Per quanto riguarda gli impianti elettrici di interesse urbanistico le ditte convenzionate dovranno attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP - Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n.227.

I progetti di Piani di Lottizzazione e di Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno prevedere, sin dalla loro originale proposta, la localizzazione delle eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Sulla localizzazione delle cabine di trasformazione il parere definitivo dovrà tuttavia essere fornito dalla Amministrazione Comunale, la quale giudicherà in relazione alla migliore sistemazione urbanistica dei luoghi ed alla sicurezza della circolazione.

Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui al DPR. 380/01.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i Permessi di Costruire che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Il conseguimento di titoli edificatori per ogni nuovo intervento ubicato in prossimità di un elettrodotto dovrà essere preceduto dalla definizione della Dpa (Distanza di Prima Approssimazione), obbligatoriamente fornita dall'Ente Gestore ai sensi del DM 29.5.2008 (in S.O. n°160 della GU n°156 del 5.7.2008), nonché

dalla verifica che i campi elettromagnetici vengano come minimo mantenuti al di sotto dell'obiettivo di qualità previsto dal DPCM 8.7.2003, applicativo della L. 22.2.2001 n°36, pari a 3 microtesla.

Il PGT prescrive, in ogni caso, una distanza minima pari a 15 mt per lato dalla proiezione sul terreno della linea (vd. art. 53). Sono fatte salve le maggiori distanze che venissero determinate da più recenti disposizioni legislative e regolamentari.

Sulla localizzazione delle cabine di trasformazione il parere definitivo dovrà tuttavia essere fornito dalla Amministrazione Comunale, la quale giudicherà in relazione alla migliore sistemazione urbanistica dei luoghi ed alla sicurezza della circolazione.

Articolo 70**NORME GENERALI CONCERNENTI IL DOVUTO DISTANZIAMENTO TRA IMPIANTI ZOOTEKNICI E FUNZIONI URBANE**

Per impianti zootecnici si intendono quelli come tali riconosciuti dal Regolamento Locale d'Igiene. Il loro perimetro, al fine del computo delle distanze, comprende gli edifici destinati al ricovero degli animali, gli spazi recinti stabilmente utilizzati dagli stessi animali, nonché qualsiasi struttura utilizzata per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari.

Per tutti gli allevamenti zootecnici localizzati in ambiti non agricoli (ivi comprese gli ambiti storico-agricoli di recupero saranno ammessi unicamente interventi di miglioramento igienico-sanitario, escludendosi qualsiasi incremento di peso vivo allevato e qualsiasi forma di riattivazione di strutture dismesse.

Allevamenti esistenti

per i centri aziendali con allevamento esistente che non rispettano le distanze sopra indicate è necessario distinguere tra:

- gli allevamenti esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in ambito agricolo, che potranno eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non dovranno ridurre ulteriormente le distanze in essere.

L'ampliamento e le riconversioni con cambio di destinazione di specie animale allevata potranno avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti, utilizzati a tal fine, rispetteranno le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti. La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non dovranno ridurre le distanze in essere, salvo comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore ai tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti;

- gli allevamenti ubicati in ambiti non agricoli o comunque dove non permessi dal PGT, essendo classificati come attività insalubre di cui all'art. 216 del TULLSS di cui al RD 1265/34, non potranno essere ampliati, ma potranno eseguire unicamente miglioramenti igienico-sanitari, senza aumento di peso vivo allevato.

L'Amministrazione Comunale, per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, imporrà un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in ambito agricolo.

Non sono comunque ammesse le riattivazioni degli allevamenti dismessi.

Il presente articolo disciplina le disposizioni, le condizioni e le prescrizioni a cui sono soggetti gli allevamenti zootecnici intensivi ricadenti o interessanti le zone omogenee di tipo agricolo, esterne agli abitati esistenti ed alla zona del nuovo Polo Produttivo individuato dal PGT.

I nuovi insediamenti suinicoli ed avicunicoli dovranno rispettare una distanza minima dagli ambiti A, B, dagli ambiti di trasformazione e dagli ambiti di competenza del Piano dei servizi di ml. 1.400,00;

I nuovi insediamenti suinicoli ed avicunicoli dovranno rispettare una distanza minima dal Polo Produttivo individuato dal PGT in ml. 1.400,00;

All'interno delle sopra indicate distanze di ml. 1.400,00 saranno invece solamente ammessi e/o consentiti gli interventi e/o gli ampliamenti degli allevamenti suinicoli ed avicunicoli esistenti, purchè nel rispetto di quanto di seguito indicato:

allevamenti compresi tra ml. 0,00 e ml. 600,00:

in tale ambito non è ammesso alcun ampliamento dell'allevamento esistente, ma sono esclusivamente ammessi e/o consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario finalizzati all'adozione di tecnologie d'avanguardia in ambito agro-alimentare, volti al contenimento ed alla riduzione degli odori molesti;

allevamenti compresi tra ml. 600,00 e ml. 800,00:

in tale ambito sono ammessi ampliamenti degli allevamenti esistenti sino al raggiungimento del numero massimo di n.3.000 capi totali, sempre che l'ampliamento non riduca la distanza attualmente esistente e che vengano adottate soluzioni di adeguamento igienico-sanitario finalizzate all'adozione di tecnologie d'avanguardia in ambito agroalimentare, volte in particolare al contenimento ed alla riduzione degli odori molesti.

Per gli allevamenti esistenti aventi un numero di capi, dichiarato nella documentazione in precedenza prodotta per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, superiore a 3000, è ammesso un solo ampliamento, nel limite massimo del 10% del numero di capi dichiarato, alla condizione che detto ampliamento risulti finalizzato al perseguimento di miglioramenti igienico sanitari o alla realizzazione di ciclo produttivo chiuso.

In caso di ampliamento il richiedente dovrà impegnarsi, attraverso idoneo atto debitamente registrato, ad attuare, porre in atto e mantenere adeguati elementi di mitigazione e riqualificazione ambientale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, realizzazione di siepi ed alberature, utilizzo di materiali tradizionali, realizzazione di coloriture, ecc.) finalizzati a mitigare e/o eliminare l'impatto visivo dell'allevamento.

allevamenti compresi tra ml. 800,00 e ml. 1.400,00:

in tale ambito sono ammessi ampliamenti degli allevamenti esistenti sino al raggiungimento del numero massimo di n°4.000 capi totali, sempre che l'ampliamento non riduca la distanza attualmente esistente e che vengano adottate soluzioni di adeguamento igienico-sanitario finalizzate all'adozione di tecnologie d'avanguardia in ambito agroalimentare, volte in particolare al contenimento ed alla riduzione degli odori molesti.

Per gli allevamenti esistenti aventi un numero di capi, dichiarato nella documentazione in precedenza prodotta per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, superiore a 4000, è ammesso un solo ampliamento, nel limite massimo del 10% del numero di capi dichiarato, alla condizione che detto ampliamento risulti finalizzato al perseguimento di miglioramenti igienico sanitari o alla realizzazione di ciclo produttivo chiuso.

In caso di ampliamento il richiedente dovrà impegnarsi, attraverso idoneo atto debitamente registrato, ad attuare, porre in atto e mantenere adeguati elementi di mitigazione e riqualificazione ambientale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, realizzazione di siepi ed alberature, utilizzo di materiali tradizionali, realizzazione di coloriture, ecc.) finalizzati a mitigare e/o eliminare l'impatto visivo dell'allevamento.

Al fine della corretta applicazione delle suddette disposizioni si specifica che:

- per distanza si intende la misura intercorrente dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero animali o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari al perimetro delle zone indicate nelle precedenti categorie;

- per ampliamento si intende la realizzazione di fabbricati adibiti a ricovero animali o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari direttamente e funzionalmente collegata alle strutture esistenti o attraverso soluzioni di discontinuità non eccedenti i 10,00 ml., salvo comprovate e documentate esigenze;
- il numero totale di capi a cui far riferimento per la possibilità di ampliamento è quello relativo alla situazione dell'allevamento in essere alla data di adozione delle presenti disposizioni secondo quanto dichiarato nella documentazione in precedenza prodotta per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e non potrà in nessun caso far riferimento al numero di capi che si rilevasse successivamente a seguito del frazionamento in più parti dell'allevamento stesso.

Per gli allevamenti zootecnici diversi da quelli sopra citati valgono i criteri di localizzazione e le distanze minime come determinate dall'art.18 della Normativa del PTCP della Provincia di Cremona.

Le distanze indicate nell'art.18 della Normativa del PTCP della Provincia di Cremona hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo comune, che tra gli impianti e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.

Gli Ambiti di trasformazione e le nuove zone di espansione previste dal presente PGT che si trovano ad una distanza da allevamenti zootecnici inferiore alla presente normativa potranno essere attuati quando compatibili con il criterio di reciprocità sopra esposto.

Articolo 71**NORME GENERALI A TUTELA ACUSTICA DEL TERRITORIO**

In sede di attuazione del presente Piano di Governo del Territorio dovranno risultare soddisfatte le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico, inteso come introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi.

Documentazione di previsione di impatto acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal primo comma dell'art. 8 della L. 447/95, i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

Nell'ambito della procedura di cui sopra, ovvero, nel rispetto di quanto indicato dal secondo comma dell'art. 8 della L. 447/95, anche in allegato alla richiesta di approvazione di Piani Attuativi, ovvero il rilascio dei Permessi di Costruire, oppure in allegato alle Segnalazione Certificata di Inizio Attività, oppure ancora in caso di richiesta di Licenze d'Uso ovvero di Nulla-Osta per nuove attività produttive, è fatto obbligo ai promotori delle iniziative di produrre una documentazione di previsione di impatto acustico nel caso di realizzazione o di modifica sostanziale delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti,
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali, C (strade extraurbane secondarie) D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285 e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi,
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- g) nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive;
- h) postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

Tale documentazione di previsione dovrà essere firmata da Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale.

Valutazione previsionale del clima acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 8 della L. 447/95 è fatto obbligo, ai promotori delle iniziative, di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo,
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere elencate nel precedente sottocapitolo e soggette a documentazione di previsione di impatto acustico.

Tale valutazione, firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale, andrà allegata alla richiesta di approvazione dei Piani Attuativi, ovvero

del rilascio di Permessi di Costruire, oppure in allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Su tale valutazione previsionale andrà acquisito il parere dell'ARPA territoriale competente.

Requisiti acustici passivi degli edifici

I requisiti acustici passivi degli edifici sono stabiliti dal DPCM 5.12.97 e, per quanto non in contrasto con il DPCM stesso, dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Il rilascio delle Licenze d'uso per le nuove strutture edilizie può essere, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, subordinato alla presentazione di una relazione tecnica che dimostri il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dalle norme citate. Tale relazione è tuttavia obbligatoria nel caso di:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo,
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere soggette alla documentazione di impatto acustico di cui all'art. 8 della L. 447/95 (aeroporti e simili, strade non residenziali, discoteche, circoli privati e pubblici, esercizi con macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie e simili, attività produttive, servizi commerciali polifunzionali).

Articolo 72**NORME GENERALI A TUTELA DEI CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE**

Per corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati come tali dalle planimetrie di previsioni di Piano e affiancati da apposite fasce di rispetto.

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono, di norma, essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

Il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo nei casi di motivata utilità generale.

Negli ambiti indicati dalle planimetrie di previsioni di Piano, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal punto di massima piena, ovvero dal piede verso campagna di eventuali arginature.

La fascia di rispetto in fregio al Serio Morto è fissata in 20 mt a partire dal punto di massima piena, ovvero dal piede verso campagna di eventuali arginature.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- a) è vietato qualsiasi tipo di edificazione, anche nel sottosuolo; saranno di norma consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi praticabili solo da pedoni, cicli, motocicli e mezzi d'opera;
- b) sono vietati manufatti artificiali, ad eccezione di quelli attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- c) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabile il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
- d) le eventuali recinzioni saranno ammesse solo dove ne venga dimostrata l'indispensabilità funzionale: dovranno essere di tipo leggero (reti plastificate di color verde rette da piantoni metallici o siepe vegetale) e distare almeno quattro metri dal confine.

Sono fatte salve le diverse disposizioni che il Consiglio Comunale, a seguito di apposito studio, dovesse deliberare a tutela dello stesso Reticolo Idrico Minore, marchi le più restrittive disposizioni direttamente derivanti da Leggi e Decreti nonché da Enti Superiori specificatamente conferenti.

Articolo 73**NORME GENERALI A TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO**

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno risultare conformi a quanto consentito dallo Studio Geologico del Territorio, Comunale, redatto a supporto della presente Variante Generale ed approvato dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

Sono ovviamente fatte salve tutte le più dettagliate e più restrittive disposizioni contenute nel presente Piano Regolatore e nei relativi Piani Attuativi.

73.1 Norme Geologiche

L'elaborato denominato NTA.2 - Norme Geologiche, appositamente predisposto dal geologo incaricato per lo Studio della Componente Geologica e Sismica del PGT, analizza - col supporto della cartografia di cui agli elaborati del gruppo DP.1.1.3 - il quadro generale del territorio di Malagnino e dispone le necessarie prescrizioni a cui subordinare ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dei fabbricati esistenti e di trasformazione del territorio.

Esse vanno assunte quali norme prescrittive, al pari delle presenti norme urbanistiche, per ogni tipologia di intervento operata.

73.2 DoSRI

L'elaborato denominato NTA.3 - Linee Guida per l'invarianza idraulica, appositamente predisposto dall'ingegnere e dall'architetto incaricati per lo Studio dell'invarianza idraulica, analizza - col supporto della cartografia di cui agli elaborati del gruppo DP.1.1.4 - il quadro generale del territorio di Malagnino e dispone le necessarie prescrizioni a cui subordinare ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dei fabbricati esistenti e di trasformazione del territorio.

Articolo 74**NORME GENERALI A TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE**

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale ed ecologica del territorio.

Ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica deve prevedere la separazione delle acque nere dalle acque bianche e rispettare le prescrizioni di seguito elencate.

Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento deve prevedere il collettamento alla rete fognaria comunale, ove tecnicamente ed economicamente attuabile, e l'invio dei reflui al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema di collettamento e di depurazione medesimi, che, nel caso non risultino idonei, dovranno essere opportunamente adeguati.

Nel caso che il collettamento a pubblica fognatura e l'invio al sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale non sia tecnicamente o economicamente fattibile, dovranno essere previsti idonei sistemi di trattamento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (Allegato 17 della Relazione Generale). È comunque vietato scaricare acque nere non trattate.

Le acque bianche dovranno essere smaltite localmente, attraverso dispersione su suolo oppure scarico in corpo idrico superficiale. Per lo smaltimento in corpi idrici superficiali dovranno essere previsti adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche (con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso) da dimensionare in funzione ad uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia. A tal fine, in assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono comunque, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.

In particolare, in corrispondenza di zone produttive, dovranno essere previsti adeguati sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate e sistemi di trattamento delle acque di dilavazione. Al proposito è vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica in fase progettuale dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di recupero delle acque pluviali provenienti dalle coperture degli edifici da impiegare per usi compatibili (quali irrigazione aree verdi, lavaggio mezzi e aree esterne).

In caso di nuove costruzioni e/o di realizzazione di interventi che prevedano nuove superfici impermeabili, dovranno sempre e comunque essere rispettate le disposizioni relative all'Invarianza Idraulica, così come contenute nel Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7, "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n°12".

L'autorità preposta a verificare la rispondenza ai criteri di corretta gestione del ciclo integrato delle acque è Padania Acque, società pubblica partecipata dai Comuni della provincia di Cremona, a cui deve essere sempre richiesto parere per ogni tratta di fognatura o impianto depurativo destinato ad essere ceduto all'ente pubblico o per l'approvazione di Piani Attuativi che comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione.

TITOLO OTTAVO – NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE, NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 75

TUTELA DEGLI EDIFICI DAL GAS RADON

Il radon è un gas radioattivo naturale, inodore e incolore, misurabile solo con strumenti specifici. In Lombardia la fonte principale è il suolo, tuttavia le concentrazioni effettive negli ambienti indoor dipendono in modo significativo dalle caratteristiche costruttive degli edifici. Le concentrazioni di radon all'aperto sono generalmente basse, mentre negli ambienti chiusi possono aumentare in modo significativo. L'OMS ha classificato il radon come agente cancerogeno in quanto è dimostrata la sua correlazione con l'insorgenza di tumore polmonare.

In coerenza con il Piano Nazionale d'Azione per il Radon (PNAR 2023–2032), Regione Lombardia ha promosso programmi e attività di citizen science come strumento di conoscenza e riduzione dell'esposizione domestica al radon.

L'esposizione al gas radon negli ambienti di vita e di lavoro incide sul rischio di insorgenza del tumore del polmone ed è correlata sia alla concentrazione del gas sia alla durata dell'esposizione. La concentrazione può essere ridotta attraverso diversi interventi, per la cui realizzazione è necessario rivolgersi a tecnici esperti e qualificati, tra cui:

- installazione di membrane impermeabili al gas;
- sigillatura di crepe e passaggi;
- chiusura di condotte inutilizzate;
- realizzazione di pozzetti per regolare la pressione del suolo o del vespaio.

Il riferimento legislativo nazionale è il Decreto Legislativo 101/2020, che definisce i livelli di riferimento per abitazioni e luoghi di lavoro.

Regione Lombardia ha anticipato molti di questi aspetti con le Linee Guida del 2011, rivolte a Comuni, progettisti e costruttori, per promuovere edifici radon-resistenti e interventi di mitigazione sugli edifici esistenti in attuazione del D.Lgs. 101/2020, la Lombardia ha avviato campagne di informazione e monitoraggio con la Legge Regionale 3/2022 ha reso obbligatoria per i Comuni l'integrazione dei Regolamenti Edilizi Comunali con norme tecniche per la prevenzione del radon.

Tutte le nuove costruzioni dovranno, nella edificazione di piani terra e seminterrati, farsi carico del rispetto di tali norme e linee guida per assumere buone prassi ed adeguare gli ambienti alle esigenze emerse.

Articolo 76

NORME A SOSTEGNO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

In conformità con quanto previsto dall'art 43, comma 2-bis della Legge Regionale della Lombardia n. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che erodano terreno agricolo ineditato, dovranno farsi carico di versare al Comune, in sede di rilascio del titolo edificatorio, un contributo suppletivo, finalizzato alla forestazione urbana ed alle e I della naturalità dei contesti, a sostegno e protezione della REC, pari ad una maggiorazione del 5%

Articolo 77**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO**

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite nell'allegato 4.B del Rapporto Ambientale della VAS i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo le modalità di attuazione.

Articolo 78**MONITORAGGIO DEL PIANO**

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.

Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- a) monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- b) monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della VAS, dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al monitoraggio dei livelli di consumo del suolo.

Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non provenienti devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

Articolo 79**CRITERI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PGT E DELLE RELATIVE VARIANTI**

I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro Varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di Assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs. n° 4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n° 8-351/2007) e DGR n° 8-6420/2007).

La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di Assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua Variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.

Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua Variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:

- a) aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
- b) valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della Variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
- c) valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generali;
- d) valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla Variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi definire le misure di mitigazioni e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso.

La valutazione di Incidenza per un nuovo Documento di Piano o sua variante deve almeno affrontare le seguenti tematiche:

- a) descrizione dei siti interessati o potenzialmente interessati dalle politiche/azioni del piano o di sua variante;
- b) descrizione degli interventi di trasformazione previsti;
- c) analisi di incidenza, con l'individuazione degli impatti attesi, diretti ed indiretti, sui siti e sulle specie presenti, della loro entità e delle variabili ambientali maggiormente impattate, con particolare riferimento alle componenti biotiche e abiotiche e alle connessioni ecologiche;
- d) individuazione di misure di mitigazione e/o di compensazione che dovranno accompagnare l'attuazione degli interventi previsti;

Articolo 80**NORME TRANSITORIE**

A far tempo dalla data di adozione consiliare del progetto di Piano di Governo del Territorio, nelle more della sua approvazione definitiva e pubblicazione sul BURL, le relative previsioni saranno salvaguardate nei termini e nei tempi stabiliti per legge.

Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del presente Piano di Governo del Territorio e che risultassero presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte solamente se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Articolo 81**RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI**

Ad integrazione delle presenti Norme Urbanistiche del Piano di Governo del Territorio, si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia, nonché della normativa cogente dei vigenti PTCP e PTR e relativi strumenti di settore.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche o in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme, di leggi statali o regionali contenenti diverse prescrizioni, qualora dichiarate immediatamente prevalenti su contrastanti prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Dal giorno di entrata in vigore delle presenti Norme Urbanistiche del Piano di Governo del Territorio restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardino la stessa materia e risultino con esse compatibili.

ALLEGATI:

