



Comune di Capergnanica

Provincia di Cremona

Piano di Governo del Territorio (PGT)

Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

PdR

Piano delle Regole

Art.10 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Documento

Norme Tecniche

Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni - Delibera di Approvazione del C.C. num. 41 dell' 11/12/2009

Entrata in vigore	il / /
Pubblicazione	B.U.R.L. num. del / /
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale num. 41 del 11 / 12 / 2009
Controdeduzioni	Deliberazione del Consiglio Comunale num. 41 del 11 / 12 / 2009
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale num. 07 del 20 / 04 / 2009

L'Estensore

Dott. Ing. S. Borlenghi

Il Sindaco

G. Picco

Il Segretario Comunale

Dott. G. Clemente



Elaborazione di dati informatizzati (SIT) e grafici a cura di:

HS Engineering S.r.l. (Pian. Terr. Marco Antonelli)

H.S. engineering s.r.l.
Sede in Via Enrico Martini, 8 - 26013 Crema CR Italia
Tel. +39037385353 Fax +390373255406
Settore civile: strutture@hsengineering.it
Settore ambiente: ambiente@hsengineering.it
www.hsengineering.it





COMUNE DI CAPERGNANICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

(ART. 10 L.R. 11/03/2005 N. 12)

NORME TECNICHE

DICEMBRE 2009

*ELABORATO MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO ALLE OSSERVAZIONI
(DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C. NUM. 41 DELL' 11/12/2009)*

ESTENSORE:

DOTT. ING. SILVIO BORLENGHI

Nota Bene:

il carattere corsivo evidenzia il testo modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni

INDICE

TITOLO I: FINALITA', CONTENUTI, E DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1 – Riferimenti normativi e finalità del Piano delle Regole.....	7
Art. 2 – Ambito di applicazione	7
Art. 3 – Contenuti del Piano delle Regole.....	8
Art. 4 – Elaborati che costituiscono il Piano delle Regole	10
Art. 5 – Facoltà di deroga	12
Art. 6 – Norme in fase di salvaguardia	12
Art. 7 – Strumenti di pianificazione urbanistica generale e piani attuativi decaduti.....	13
Art. 8 – Piani Attuativi e Convenzioni Urbanistiche in corso di validità.....	13
Art. 9 – Titoli edilizi abilitativi in corso di validità	13
Art. 10 – Interpretazione e rettifica delle norme e degli elaborati cartografici	14
Art. 11 – Strumenti di attuazione	14
Art. 12 – Ammissibilità dei P.D.Z.	15
Art. 13 – Rapporti con il P.T.R. ed effetti in materia di tutela del paesaggio.....	15
Art. 14 – Concetto di edificabilità	15
Art. 15 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	15
Art. 16 – Varianti al Piano delle Regole.....	16
Art. 17 – Rapporti tra il Piano delle Regole e Regolamento Edilizio	16
Art. 18 – Edifici esistenti in contrasto con il Piano delle Regole.....	18
Art. 19 – Zone di recupero	18
TITOLO II: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	19
Art. 20 – Indici urbanistici ed edilizi.....	19
Art. 21 – Distanze ed altezze.....	28
Art. 22 – Norme per gli edifici commerciali	31
Art. 23 – Norme inerenti alla realizzazione di parcheggi	33
Art. 24 – Recinzioni.....	35
Art. 25 – Edificio accessorio	36
Art. 26 – Concetto di precarietà del manufatto edilizio.....	37
Art. 27 – Applicazione degli indici.....	38

Art. 28 – Efficienza energetica.....	38
TITOLO III: DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	41
Art. 29 – Perequazione, compensazione ed incentivazione.....	41
TITOLO IV: QUADRO DEL PAESAGGIO	45
Art. 30 – Elementi naturali ed edilizi del paesaggio da tutelare. (ex Art. 39 L.R. n.22 del 20.08.1994).	45
Art. 31 – Individuazione degli immobili vincolati e degli elementi di interesse storico testimoniale	49
Art. 32 – Reticoli idrici e fasce di rispetto.....	51
Art. 33 – Rinvio alle Risultanze dell’indagine Geologica	51
Art. 34 – Divieto di installazione di insegne pubblicitarie.....	53
Art. 35 – Edifici di pregio residenziali e edifici di pregio non destinati o non destinabili all’uso agricolo	53
TITOLO V: VINCOLI SPECIFICI.....	55
Art. 36 – Fasce di rispetto dal cimitero comunale e dalle reti tecnologiche	55
Art. 37 – Classificazione Sismica.	56
Art. 38 –Zonizzazione acustica.....	56
Art. 39 – Attività estrattive.....	56
TITOLO VI: QUADRO URBANISTICO E DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE	57
Art. 40 – Definizione degli interventi, strumenti di attuazione, tempi di attuazione e validità dei Piani Attuativi e delle convenzioni.....	57
Art. 41 – Criteri generali relativi all’uso del territorio	57
Art. 42 – Definizione delle destinazioni d’uso.....	57
Art. 43 – Destinazioni d’uso ammissibili	62
Art. 44 – Variazione delle destinazioni d’uso.....	63
Art. 45 – Aree per attrezzature e servizi pubblici.....	64
Art. 46 – Articolazione degli ambiti territoriali ed usi previsti	66
TITOLO VII: SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI DEL TERRITORIO COMUNALE	67
Art. 47 – Suddivisione in ambiti territoriali	67
TITOLO VIII: AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	69
Art. 48 – Ambiti residenziali di centro storico e nuclei di antica formazione.....	69

Art. 49 – Definizione degli interventi edilizi	69
Art. 50 – Disciplina d'intervento	73
Art. 51 – Prescrizioni generali per gli interventi	74
Art. 52 – Usi previsti nel "centro storico e nei nuclei di antica formazione"	79
Art. 53 – Elaborati per la presentazione di titoli edilizi abilitativi	81
Art. 54 – Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale.....	82
Art. 55 – Definizione degli interventi edilizi	83
Art. 56 – Disciplina degli interventi.....	83
Art. 57 – Destinazioni d'uso ammesse	85
TITOLO IX: AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	88
Art. 58 – Prescrizioni generali.....	88
Art. 59 – Definizione degli interventi edilizi	89
Art. 60 – Ambiti produttivi interni al contesto residenziale.....	89
Art. 61 – Ambiti produttivi esterni al contesto residenziale.....	92
TITOLO X: EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI SITUATI ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ED EDIFICI NON DESTINATI O NON DESTINABILI ALL'USO RURALE	96
Art. 62 – Edifici residenziali esistenti situati all'esterno del territorio urbanizzato	96
ed edifici non destinati o non destinabili all'uso rurale	96
TITOLO XI: AMBITI A VERDE PRIVATO DA TUTELARE	98
Art. 63 – Ambiti a verde privato da tutelare	98
TITOLO XII: AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	100
Art. 64 – Interventi ammissibili.....	100
Art. 65 – Presupposti soggettivi e oggettivi	103
TITOLO XIII: AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICO.....	105
Art. 66 – Gli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico	105
TITOLO XIV: AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	106
Art. 67 – Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.....	106
TITOLO XV: AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI.....	108
Art. 68 – Aree per attrezzature e servizi pubbliche e servizi	108
Art. 69 – Attrezzature pubbliche e di interesse urbano.	108
Art. 70 – Viabilità.....	110

TITOLO I: FINALITA', CONTENUTI, E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Riferimenti normativi e finalità del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi ed in conformità a quanto disposto dall'art.10 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio".
2. Il Piano delle Regole, in modo coordinato e coerente con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi, è lo strumento attraverso il quale si persegue il controllo ed il miglioramento della qualità urbana e territoriale, tenendo conto delle peculiarità locali e delle esigenze espresse dalla comunità e dalla parti sociali ed economiche anche per mezzo delle associazioni di categoria.
3. Per quanto non viene trattato dalle presenti norme si rimanda agli altri atti del Piano di Governo del Territorio, ed in particolare:
 - a) Al Piano dei Servizi ed ai suoi allegati, per gli interventi riguardanti aree ed immobili per servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
 - b) Al Documento di Piano ed ai suoi allegati, per gli interventi negli ambiti di trasformazione ed il completamento dei piani esecutivi in corso.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. Il Piano delle Regole considera e disciplina tramite norme e cartografia l'intero territorio comunale, ad esclusione delle aree negli ambiti di trasformazione d'espansione individuate dal Documento di Piano, le quali sono disciplinate per mezzo dei Piani Attuativi secondo i criteri dettati dal Documento di Piano stesso.
2. All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutte le aree incluse in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino a che non sono approvati i relativi Piani Attuativi.
3. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina anche tutti gli ambiti di trasformazione, ad avvenuta attuazione degli stessi.
4. L'edificazione del territorio comunale può avvenire solo nel rispetto delle norme definite dal Piano delle Regole; essa è in ogni modo soggetta anche alle leggi nazionali e regionali vigenti, ai Piani aventi valenza sovra-comunale (P.T.R., P.T.C.P., ecc.), a tutti i vincoli sovra-ordinati che gravano sul territorio comunale (Immobili tutelati, ecc.);

infine l'edificazione è soggetta alla disciplina del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali non in contrasto con le presenti norme.

Art. 3 – Contenuti del Piano delle Regole

1. I contenuti del Piano delle Regole sono individuati dalla l.r. 11.03.2005, n.12.
2. In particolare il presente Piano delle Regole:
 - a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale di Capergnanica, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) in ordine alla componente geologica ed idrogeologica recepisce e verifica la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP; individua le aree soggette a pericolosità e vulnerabilità geologica ed idrogeologica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale;
 - d) individua:
 1. gli ambiti destinati all'agricoltura;
 2. gli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
4. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.
5. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della l.r. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

6. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.
7. Per gli ambiti destinati all'agricoltura:
 - a) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
 - b) recepisce i contenuti dei Piani sovra-ordinati;
 - c) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
8. Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
9. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
10. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
11. Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:
 - a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
 - b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione.

Art. 4 – Elaborati che costituiscono il Piano delle Regole

1. Considerato che le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, si elencano i documenti che unitamente alle presenti Norme compongono il Piano delle Regole:

_Relazione illustrativa

_Elaborati grafici:

- | | | |
|-----|---------|---|
| 1.0 | 1:5.000 | Vincoli urbanistici |
| 1.1 | 1:2.000 | Vincoli urbanistici - Capoluogo e frazioni Comuna e Palazzina |
| 1.2 | 1:2.000 | Vincoli urbanistici - Frazione di Passarera |
| 2.0 | 1:5.000 | Vincoli ambientali |
| 2.1 | 1:2.000 | Vincoli ambientali - Capoluogo e frazioni Comuna e Palazzina |
| 2.2 | 1:2.000 | Vincoli ambientali - Frazione di Passarera |
| 3.0 | 1:5.000 | Classificazione dell'abitato comunale |
| 3.1 | 1:2.000 | Classificazione dell'abitato comunale - Capoluogo e frazioni Comuna e Palazzina |
| 3.2 | 1:2.000 | Classificazione dell'abitato comunale - Frazione di Passarera |

2. *Lo Studio Geologico di Supporto al PGT è parte integrante dello stesso: gli elaborati di cui si compone sono i seguenti:*

_Relazione

_Elaborati grafici:

- | | | |
|---|----------|---|
| 2 | 1:10.000 | Carta geo-morfologica con elementi litologici |
|---|----------|---|

2a	1:10.000	<i>Carta pedologica</i>
3	1:10.000	<i>Carta idrologica</i>
3d	1:10.000	<i>Carta della vulnerabilità dell'acquifero freatico</i>
4	1:10.000	<i>Carta idrografica</i>
5	1:10.000	<i>Carta geologico-tecnica</i>
6	1:10.000	<i>Carta della pericolosità sismica locale di 1° livello</i>
6a	1:10.000	<i>Carta della pericolosità sismica locale di 2° livello</i>
7	1:10.000	<i>Carta di sintesi</i>
7a	1:5.000	<i>Carta di sintesi</i>
8	1:10.000	<i>Carta della Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano e Classi di Fattibilità</i>
8a	1:5.000	<i>Carta della Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano e Classi di Fattibilità</i>
8b	1:10.000	<i>Carta della Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano e Classi di Fattibilità</i>

Art. 5 – Facoltà di deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, regolato dall'art.40 della legge regionale 11.03.2005, n.12, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo “nulla osta” regionale.
2. 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 stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere concessa ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art.19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n.6 “Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione”.
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della legge 241/1990.

Art. 6 – Norme in fase di salvaguardia

1. A decorrere dalla data d'adozione del presente Piano delle Regole e fino alla emanazione del relativo atto d'approvazione, deve essere sospeso qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia con esso in contrasto o tale da compromettere e rendere più gravosa l'attuazione del presente strumento urbanistico.
2. Ai sensi dell'art.36 della legge regionale 11.03.2005, n.12, la misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente per la approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
3. I titoli edilizi abilitativi anteriori alla data di adozione del Piano delle Regole ed in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, sono decaduti ove i lavori non siano stati iniziati nei termini di validità dei titoli medesimi.

Art. 7 – Strumenti di pianificazione urbanistica generale e piani attuativi decaduti

1. A seguito dell'entrata in vigore delle presenti norme, gli strumenti urbanistici generali precedentemente vigenti ed i piani attuativi per i quali sono decorsi i termini di validità degli stessi, sono integralmente decaduti.
2. Ogni successivo intervento, sia urbanistico sia edilizio, dovrà essere conforme alle presenti norme.

Art. 8 – Piani Attuativi e Convenzioni Urbanistiche in corso di validità

1. Sino alla loro scadenza convenzionale conservano efficacia e non sono soggetti ad adeguamento i piani attuativi comunque denominati e gli atti di programmazione negoziata vigenti.
2. All'interno di tali zone l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle modalità e delle quantità previste dalla relativa convenzione, salvo il caso di specifiche modifiche di sorta introdotte con il presente Piano delle Regole .
3. Dopo la scadenza dei piani di attuazione gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia dovranno attenersi agli indici di cui al presente Piano delle Regole ed il rilascio del permesso di costruire o la validità della denuncia di inizio attività edilizia saranno subordinati alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

Art. 9 – Titoli edilizi abilitativi in corso di validità

1. L'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività edilizia (o dei titoli edilizi abilitativi comunque denominati), non conformi, salvo che i lavori siano iniziati, nel qual caso dovranno essere improrogabilmente completati entro il termine stabilito dai titoli edilizi abilitativi sopra denominati.
2. In caso di inadempienza si applicano le norme vigenti in materia.
3. Sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata cui si riferiscono.
4. I soggetti interessati possono procedere mediante denuncia di inizio attività all'esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione.

5. La presente norma vale anche per i titoli edilizi abilitativi convenzionati od attuati a seguito di sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

Art. 10 – Interpretazione e rettifica delle norme e degli elaborati cartografici

1. L'interpretazione, la correzione e/o la rettifica delle presenti norme potrà avvenire nei limiti e con le procedure di cui alla Legge Regionale 11.03.2005, n.12 (art.25).
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, dichiarate prevalenti e comportanti modifiche alle norme comunali, verranno immediatamente applicate ope legis.
3. In caso di difformità tra le diverse tavole del P.G.T., fa sempre testo la tavola contenente le informazioni più dettagliate.
4. Le tavole del Piano delle Regole sono redatte su cartografia derivante da aerofotogrammetrico.
5. Al fine dell'individuazione della reale superficie di intervento, sia essa fondiaria o territoriale si procederà al confronto tra la rappresentazione grafica del Piano delle Regole e le mappe catastali.
6. Nel caso in cui la differenza tra l'area delle superfici (quella delle particelle catastali e quella individuata graficamente sulle tavole aerofotogrammetriche del Piano delle Regole), si mantenga all'interno di un valore positivo o negativo tra lo 0% e il 5%, sarà presa come riferimento ai fini del calcolo della capacità edificatoria, la superficie riferita alle particelle catastali di proprietà, in caso contrario quella calcolata direttamente, con procedimento grafico delle tavole del Piano delle Regole.
7. Il procedimento di calcolo della capacità insediativa di cui al comma precedente non modifica comunque il disegno urbanistico dei perimetri e della viabilità individuata dalle tavole del Piano delle Regole.

Art. 11 – Strumenti di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua mediante Programmi Integrati di Intervento, Programmi Integrati di Recupero, Piani Attuativi, , Permessi di Costruire Convenzionati, Denunce di Inizio Attività edilizia, nei modi, nelle forme e con i contenuti previsti dalla norme di legge.

Art. 12 – Ammissibilità dei P.D.Z.

1. E' sempre ammesso attuare trasformazione del territorio anche in variante al Piano delle Regole, mediante i Piani di Zona - Piani per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla Legge 18.04.1962, n.167

Art. 13 – Rapporti con il P.T.R. ed effetti in materia di tutela del paesaggio

1. Il Piano delle Regole recepisce e specifica i contenuti del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001, il quale ai sensi dell'art.102 della legge regionale 11.03.2005 n.12, conserva validità ed efficacia sino all'approvazione del PTR con valenza paesaggistica previsto dall'art.19 della medesima Legge Regionale.
2. Ai sensi dell'art.6 delle norme di attuazione del P.T.R. medesimo, il presente Piano delle Regole costituisce "atto di maggiore definizione" per la disciplina paesaggistica ed è pertanto in grado di assolvere alle prescrizioni del P.T.R., garantendo maggiore tutela dei valori paesaggistici rispetto alla disciplina paesaggistica previgente.

Art. 14 – Concetto di edificabilità

1. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, permessa dal Piano delle Regole, partecipa agli oneri da essa conseguenti e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo edilizio abilitativo.
2. Le sole previsioni del Piano delle Regole non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, salvo nel caso in cui i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art. 15 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli articoli 63, 64 e 65 della Legge Regionale 11.03.2005, n.12, e s.m.i.
2. Ai sensi dell'art.65 della legge regionale n.12/2005, riguardo al recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, non si effettuano limitazioni riferite a zone territoriali od a tipologie di immobili.

3. Ai sensi dell'art.65 comma 1 ter della legge regionale n.12/2005, gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperire e/o monetizzare gli spazi per i parcheggi pertinenziali nella misura di mq 2,50 per ogni mq 10,00 residenziali.
4. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
5. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'art.81, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.
6. Per quanto concerne i vincoli estetici e paesaggistici da rispettare negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, da attuare nei nuclei di antica formazione, si rinvia a quanto disposto dall'art.51 delle presenti norme.

Art. 16 – Varianti al Piano delle Regole

1. Sono sempre ammesse le varianti al Piano delle Regole attuabili ai sensi della legge regionale 11.03.2005, n.12, e/o ai sensi delle normative regionali o nazionali, nel rispetto dei casi, dei contenuti e delle procedure dalle medesime previste.
2. Qualora nel Piano delle Regole non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti in ordine alla costruzione di edifici pubblici, purché previsti in programmi dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, la deliberazione del Consiglio Comunale che approva la scelta delle aree occorrenti per tali costruzioni, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico vigente.
3. In ogni caso è sempre possibile intervenire per mezzo di accordi di programma.

Art. 17 – Rapporti tra il Piano delle Regole e Regolamento Edilizio

1. Le presenti norme disciplinano la trasformazione del territorio comunale, entro i limiti di cui all'art.2 e definiscono gli strumenti urbanistici ed edilizi pubblici e privati attraverso i quali si attuano le scelte di Piano delle Regole descrivendone i principi informativi, i contenuti giuridici e le modalità di attuazione.

2. Il Regolamento Edilizio Comunale disciplina, in conformità alla presente legge, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:
- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
 - b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
 - c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
 - d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
 - e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
 - f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
 - g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
 - h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
 - i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia e per il paesaggio, se istituita.
 - l) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
 - m) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.
3. Il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

4. Qualora il regolamento edilizio vigente contenga disposizioni in contrasto con le presenti norme, si intendono prevalenti queste ultime.

Art. 18 – Edifici esistenti in contrasto con il Piano delle Regole

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal Piano delle Regole, ove non sia previsto l'intervento mediante Piano Attuativo o la destinazione ad essi attribuita non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti agli interventi di manutenzione di cui all'art.27 comma 1° lettere a) e b) della legge regionale 11.03.2005, n.12, con esclusione dell'incremento del numero delle unità immobiliari.
2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.27 comma 1° lettera a) della legge regionale 11.03.2005, n.12; in particolare per gli immobili sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

Art. 19 – Zone di recupero

1. Ai fini dell'applicazione dell'art.27 della Legge 05.08.1978 n. 457 sono individuati con apposita simbologia, all'interno degli ambiti che costituiscono il "tessuto urbano consolidato", gli edifici od i gruppi di edifici per i quali gli interventi edilizi di ristrutturazione (oppure interventi comportanti incremento di carico urbanistico), sono obbligatoriamente subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero.
2. La modifica di tali perimetri e l'individuazione di ulteriori ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, qualora adeguatamente motivata e finalizzata a migliorare la qualità del tessuto urbano, potrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale, seguendo la procedura prevista dalla Legge Regionale 11.03.2005, n.12.

TITOLO II: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 20 – Indici urbanistici ed edilizi

1. St = superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie complessiva così come individuata nelle tavole del Documento di Piano riferita ad ogni singola zona di trasformazione sottoposta ad intervento urbanistico preventivo ed è costituita dall'area comprendente la superficie fondiaria destinata alle costruzioni, gli spazi di urbanizzazione primaria di cui al successivo punto 7, ivi comprese le strade esistenti e/o di progetto previste internamente al perimetro dell'area e gli spazi di urbanizzazione secondaria nella misura e/o nella ubicazione indicata caso per caso.

La St è valutata in mq.

2. Sf = superficie fondiaria

E' la superficie delle aree ai fini edificatori; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto la superficie fondiaria da considerare ai fini dell'applicazione degli indici è quella corrispondente all'area individuata sulle tavole del Piano delle Regole mediante apposito retino, comprensiva di eventuali strade di proprietà privata anche se destinate al pubblico transito e dei parcheggi di urbanizzazione primaria qualora il Piano delle Regole ne preveda la cessione.

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo la superficie fondiaria è quella relativa alle aree edificabili al netto delle aree d'urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle di interesse generale.

Possono essere computate quale Sf anche le quote parte degli spazi comuni, qualora l'entità di dette quote parte risulti da Atto notarile pubblico.

Tutti i fabbricati costruiti in attuazione di strumenti urbanistici previgenti restano di pertinenza alla superficie a suo tempo asservita all'edificazione; detta superficie non può

essere computata per ulteriori edificazioni; in ogni caso sarà possibile l'edificazione fino alla saturazione degli indici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

La Sf è valutata in mq

3. It = indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

L'indice It è valutata in mc/mq

4. If = indice di fabbricabilità fondiaria

Rappresenta il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

L'indice If è valutata in mc/mq

5. Ut = indice di utilizzazione territoriale = Su/St

Rappresenta la massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

L'indice Ut è valutato in mq/mq

6. Uf = indice di utilizzazione fondiaria = Su/Sf

Rappresenta la massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

L'indice Uf è valutato in mq/mq

7. S_1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria ai fini dell'art.44 comma 3 della legge regionale 11.03.2005, n.12:

- a) strade, spazi di sosta e di parcheggio;
- b) fognature;

- c) sistema di distribuzione dell'acqua potabile;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione;
- e) verde attrezzato di uso collettivo.

Sono inoltre considerati opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma dal diretto servizio dell'insediamento e gli impianti di depurazione.

La S_1 è valutata in mq

8. S_2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria ai fini dell'art.44 comma 4° della legge regionale 11.03.2005, n.12:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere
- d) presidi per la sicurezza pubblica
- e) delegazioni comunali
- f) chiese e altri edifici religiosi;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) cimiteri;
- i) impianti sportivi pubblici;
- j) aree verdi pubbliche.

La S_2 è valutata in mq

9. U_1,U_2 = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Oneri relativi alle opere d'urbanizzazione di cui all'art.44 della legge regionale 11.03.2005, n.12.

10. S_m = superficie minima di intervento

Area minima richiesta per ogni Piano Attuativo in ogni modo denominato; essa coincide con quella individuata dall'apposito perimetro sulle tavole del documento di piano.

La S_m è valutata in mq

11. Area di pertinenza diretta ed indiretta

L'area di pertinenza (diretta e/o indiretta), ai fini della regolarità dei progetti dei nuovi edifici, è quella conseguente all'applicazione degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria di cui alle presenti norme.

L'area di pertinenza dovrà venire vincolata alla relativa edificazione in modo da non potere più essere utilizzata ai fini edificatori anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

L'area di pertinenza diretta di un fabbricato è l'area nella quale il medesimo viene realizzato, previa acquisizione dei necessari titoli edilizi abilitativi.

I richiedenti, per le nuove opere costruzioni, per ampliamenti e per ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso dovranno presentare al Comune un estratto di mappa catastale e un rilievo geometrico in scala adeguata evidenziando l'area di pertinenza diretta vincolata all'edificazione; gli elaborati saranno sottoscritti dal progettista, da tutti i proprietari e dal committente; i proprietari dovranno inoltre sottoscrivere una dichiarazione con la quale si obbligano a non cedere l'area asservita all'edificazione separatamente dal fabbricato.

L'area di pertinenza indiretta di un fabbricato è l'area, anche non contigua a quella di pertinenza diretta, la cui capacità edificatoria viene trasferita sull'area di pertinenza diretta, in seguito della perequazione o del trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili.

In caso di perequazione l'area di pertinenza indiretta deve essere ceduta gratuitamente al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'efficacia della denuncia di inizio attività edilizia.

In caso di trasferimento della capacità edificatoria, in ogni caso ammissibile solo tra lotti contigui per gli ambiti soggetti ad intervento edilizio diretto, o per lotti anche non contigui

qualora ricadenti in un medesimo piano attuativo, i titolari del titolo edilizio abilitativo, prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'efficacia della denuncia di inizio attività edilizia, dovranno presentare un atto pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente ed a favore del Comune di Capergnanica, dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree di pertinenza dell'edificio costruendo; l'atto di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

La contiguità non è richiesta nel caso di edificazione di edifici a servizio dell'attività agricola, ubicati in area agricola.

12. Unità immobiliare

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

13. Volume geometrico

Per volume geometrico si intende il volume vuoto per pieno del fabbricato per le sue parti fuori terra fino all'estradosso della copertura.

14. Volumi tecnici

Per volumi tecnici si intendono i volumi non utilizzabili né adattabili ad uso abitativo e che non prevedano la presenza di persone, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare collocazione all'interno della parte abitativa dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

15. Accessibilità e compattezza delle aree "S_1" ed "S_2"

Le aree da cedere al Comune per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, dovranno consentire un agevole accesso da parte degli autoveicoli ed inoltre dovranno possedere

forma regolare; nessuna diagonale della figura planimetrica dell'area dovrà cadere all'esterno del perimetro dall'area medesima.

16. S_{lp} = superficie lorda di pavimento

Per quanto previsto esplicitamente dalle presenti norme, costituisce Superficie lorda di pavimento ogni spazio coperto che sia funzionale alla destinazione d'uso del fabbricato e contribuisca a formare o incrementare il carico urbanistico sul lotto.

Più precisamente:

A) Per gli edifici, o parti di edifici, destinati alla residenza, ad attività di commercio al minuto, ad attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ad uffici, pubblici esercizi, servizi ed attrezzature pubbliche, indipendentemente dal tipo di zona nella quale si trovino, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi i vani scala ed ascensore) fuori ed entro terra ad esclusione di:

- a) autorimesse, anche in misura superiore a quella minima stabilita e relativi collegamenti orizzontali e verticali, a condizione che dalla conformazione dei locali sia evidente l'utilizzo ad autorimessa;
- b) lavanderie, legnaie, cantine, depositi in genere e simili e relativi disimpegni;
- c) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.) fino al limite complessivo di mq 20; superfici maggiori non saranno considerate agli effetti del computo della S_{lp} qualora le reali maggiori esigenze vengano dimostrate previa presentazione di progetto esecutivo degli impianti;
- d) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti;
- e) porticati ad uso pubblico o di uso condominiale;
- f) i porticati di uso privato e le logge coperte sono esclusi dal calcolo della S_{lp} fino ad un massimo di mq 1 ogni mq 5 di S_{lp};
- g) le superfici degli ascensori e montacarichi, inclusi i relativi vani corsa, realizzati in adempimento alle normative in materia di superamento delle barriere architettoniche;

In ogni caso i locali chiusi di cui alle lettere a) b) c) del presente comma saranno esclusi dal calcolo della S_{lp} solo se con altezza interna media netta non superiore a m 2,50;

Le autorimesse saranno in ogni caso escluse dal calcolo del volume qualora ubicate al piano interrato.

Gli spazi di cui alle lettere e) ed f) del presente comma, se tamponati e/o finestrati in modo da costituire locali chiusi, sono da computare ai fini del calcolo della Slp.

I sottotetti relativi all'intero fabbricato, o parti di esso, sono esclusi dal calcolo della Slp qualora l'altezza interna media netta non ecceda i m 1,50; per i sottotetti d'altezza superiore si calcola ai fini della determinazione dei volumi la porzione la cui altezza sia uguale o superiore a m 1,50.

La costruzione d'autorimesse con altezza netta superiore a m 2,50 da destinare al parcheggio d'automezzi per il trasporto di merci o simili, è ammessa solo subordinatamente alla dimostrazione da parte dei richiedenti, di svolgere l'attività economica alla quale è connesso l'uso degli automezzi. In tal caso sarà computato solo il volume in eccedenza rispetto all'altezza di m 2,50.

In ogni caso i proprietari dell'immobile, prima del ritiro o dell'efficacia del titolo edilizio abilitativo, dovranno presentare un atto pubblico trascritto a cura e spese del richiedente a favore del Comune di Capergnanica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dal quale risulti il vincolo di mantenimento per dieci anni della destinazione specifica del locale.

La presente norma si applica anche per autorimesse destinate al ricovero di camper e/o roulotte, nel limite massimo di un automezzo per unità immobiliare.

B) Per gli edifici, o parte di edifici, a destinazione produttiva, agricola e commerciale all'ingrosso, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione: dei servizi tecnici di cui alla lettera d) del precedente punto 1); delle superfici strettamente necessarie alle costruzioni che contengono o consentono l'accesso a quegli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro i fabbricati realizzabili nei limiti di Slp ammessi per ogni singola zona; degli impianti tecnologici esterni ai fabbricati le cui superfici d'uso non prevedono la permanenza di persone.

Sono parimenti esclusi dal calcolo la centrale termica, di condizionamento, il deposito cicli fino ad un massimo del 5% della superficie utile totale e le pensilina a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile totale.

Qualora si superino i limiti al di sotto dei quali la SIp non è computata, sarà considerata ai fini del calcolo solo la quota eccedente fermo restando che quest'ultima non potrà concorrere ad un'ulteriore verifica dei rapporti fissati.

La SIp è valutata in mq.

17. Sa = superficie accessoria

Per superficie accessoria s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i locali o spazi accessori e di servizio interni o esterni agli organismi edilizi principali quali cantine, depositi, portici, logge e simili, ad esclusione:

- delle autorimesse di esclusiva pertinenza degli edifici;
- degli accessori le cui superfici, in tutto o in parte, concorrono al calcolo della Superficie lorda di pavimento (SIp) ai sensi del precedente 1° comma (portici per la parte eccedente i rapporti ivi indicati);

La Sa è valutata in mq

18. Sc = superficie coperta

Area risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a. i balconi, i cornicioni, le gronde se hanno sporgenza non superiore a m 1,50 (nel caso in cui i corpi aggettanti abbiano dimensioni superiori ai limiti predetti, verrà computata ai fini del calcolo della superficie coperta solo la parte eccedente);
- b. le scale esterne e le rampe pedonali purché non inserite in volumi chiusi e tutti gli elementi costruttivi e tecnologici atti al superamento delle barriere architettoniche;

- c. le parti di edifici completamente sotterranee;
- d. le autorimesse ed i fabbricati accessori i cui volumi non sporgano all'estradosso della copertura più di cm 70
- e. le piscine;
- f. le aie e le serre di coltura, in zona rurale;
- g. i piani caricatori, gli impianti tecnologici e quelli per la depurazione delle acque in zona industriale o artigianale.

La Sc è valutata in mq

19. R.C. = rapporto di copertura = Sc/Sf

Rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Il R.C è valutato in mq/mq

20. S.U.A. = superficie utile abitabile

Ai fini del conteggio del contributo di costruzione e delle presenti norme, per superficie utile abitabile si intende la superficie utile determinata mediante la tabella ministeriale per il calcolo del contributo dovuto sul costo di costruzione.

La S.U.A. è valutata in mq

21. H.f. = altezza di ciascun fronte del fabbricato

Fronti su strada: l'altezza è calcolata come differenza fra la quota media del marciapiede stradale se esistente o la quota media della mezzera stradale se il marciapiede non è esistente e la quota dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Nel caso di ultimo solaio inclinato si considera la quota media dell'intradosso del solaio.

Altri fronti: l'altezza è calcolata come differenza fra la quota media del piano campagna originario (esistente prima dell'intervento) e la quota dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Per i fabbricati accessori si rinvia alla norma specifica.

La H.f. è valutata in m.

22. H max = altezza del fabbricato

L'altezza massima tra quella delle varie fronti (H.f.)

La H max è valutata in m

23. V.F. = volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti delle superficie lorde di pavimento (Slp) dei singoli piani per le rispettive altezze da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media delle altezze se i solai sono inclinati.

Per gli interventi di recupero, per volume esistente si intende il volume geometrico fuori terra, con esclusione dei porticati e delle superfetazioni.

Il V.F. è valutato in mc

24. S.m.f. = Superficie minima filtrante

Ogni lotto dovrà mantenere una superficie minima filtrante non inferiore al 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie.

La S.m.f. è valutata in mq

Art. 21 – Distanze ed altezze

1. All'interno dei "nuclei di antica formazione", le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale (superfetazioni ed ampliamenti incongrui).
2. In tutti gli altri ambiti è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di metri 10,00.

3. Questa norma si applica solo nei casi di prospicenza diretta fra i fabbricati aventi uno sviluppo in orizzontale maggiore di m 3,00 ed anche quando una sola parete sia finestrata.
4. Non si applica: per pareti non finestrate oppure aventi solo aperture di vani di servizio né per spigoli ravvicinati di fabbricati; per i fabbricati accessori, così come definiti dall'art.25 delle presenti norme; in tali casi, ferme restando le norme sulle distanze dai confini, la distanza tra i due fabbricati non dovrà essere inferiore a m 5,00.
5. Esclusivamente ai fini dell'applicazione della presente norma non si intendono "finestate" le pareti di edifici non residenziali aventi aperture con caratteristiche di luci e non di vedute.
6. La presente norma, mirando ad evitare la creazione di intercapedini in grado d'impedire la libera circolazione dell'aria, come tali produttive di insalubrità oltreché riduttive di luminosità e dunque non autorizzabili per motivi igienico sanitari, risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli, ed essendo quindi finalizzata a soddisfare interessi generali, non è suscettibile di deroghe pattizie stipulate tra privati.
7. La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m 5,00.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, i nuovi edifici dovranno tenere i seguenti limiti:

- m 5,00 da strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 da strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m
- m 10,00 da strade di larghezza superiore a m 15,00.

8. Uniche deroghe a quanto disposto nel precedente comma per quanto riguarda le distanze dalle strade, sono concesse:
 - a) agli edifici che sorgono su lotti liberi interclusi prospicienti su fronti stradali già completamente edificati; questi edifici potranno mantenere gli allineamenti prevalenti preesistenti;
 - b) agli edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli lotti o all'interno di insediamenti, i quali potranno distare dal ciglio stradale soltanto m 5,00;

- c) nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piano Attuativi con previsioni planivolumetriche dettagliate.
9. La distanza minima degli edifici, inclusi gli accessori di cui al successivo art.25, dai confini di proprietà può essere ridotta a m 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti registrato all'Ufficio del Registro e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (la trascrizione può essere omessa per locali accessori di modesta entità: costruzioni aventi volume geometrico < 50 mc o porticati aventi superficie coperta < 20 mq), o se preesiste edificio con parete in confine; quest'ultimo caso, in mancanza dell'accordo suddetto, la nuova costruzione è ammessa per una estensione orizzontale sul confine non eccedente quella della parete preesistente.
10. Nuove costruzioni in lotti contigui possono essere costruite in aderenza a condizione che sia presentata, in accordo con i proprietari, una proposta progettuale unitaria e purché il vincolo reciproco di costruzione in aderenza sia registrato all'Ufficio del Registro e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
11. Tale norma si applica anche nel caso di confini di proprietà coincidenti con i confini di zona purché non si tratti di zone omogenee pubbliche e di uso pubblico, rispetto alle quali va sempre mantenuta la distanza di m 5,00, fatta eccezione per i box seminterrati con sporgenza massima di m 1,40 dal piano stradale o del marciapiede ove esistente.
12. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Attuativi o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche dettagliate, se si concordano con l'Amministrazione Comunale gli allineamenti fissi e le modalità di costruzione.
13. Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano in senso normale dal limite più esterno della facciata, o di balconi, gronde o cornicioni con sporgenza superiore a m 1,50.

Non si considerano altresì, ai fini delle distanze:

- a) le autorimesse semi-interrate con sporgenza massima dalla quota di mezzera della sede stradale antistante l'accesso dei fabbricati (misurata all'estradosso della copertura) di m 1,40;
- b) le tettoie nelle zone a prevalente destinazione produttiva realizzate in aderenza a recinzioni opache purché di altezza, misurata al colmo più alto, non superiore a m

2,50 e comunque non superiore a quella del muro di recinzione; in tale caso il muro di confine mantiene la natura di recinzione ai fini dell'applicazione delle norme del Codice Civile.

14. Nel caso di cabine elettriche di trasformazione anche ad uso privato, di cabine del gas, di centraline per le linee di telecomunicazione ed altri impianti tecnologici di pubblico interesse, i manufatti potranno sorgere, nel rispetto comunque delle specifiche norme di sicurezza, alle seguenti distanze:

- a) m 0,00 dalle strade e/o spazi pubblici;
- b) m 1,50 dai confini di proprietà e da edifici e/o locali accessori, salvo la possibilità di convenzionamento di cui al precedente punto 5);
- c) m 10,00 da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti.

Art. 22 – Norme per gli edifici commerciali

1. Ai fini del presente Piano si intendono:

- a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- e) per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq;
- f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e); in ogni caso non è previsto l'insediamento di grandi strutture di vendita nel territorio comunale;

g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più` esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

h) per forme speciali di vendita al dettaglio:

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

2. La conclusione del procedimento di natura urbanistica – edilizia o l'efficacia del medesimo, qualora effettuato con denuncia di inizio attività edilizia, non può precedere le determinazioni sulle domande di apertura della nuova attività; non possono essere rilasciati titoli edilizi abilitativi inerenti ad edificio con destinazione commerciale in assenza della relativa autorizzazione per lo svolgimento dell'attività.
3. I titoli edilizi abilitativi ed il rilascio dell'autorizzazione per lo svolgimento dell'attività, sono comunque subordinati alla verifica della compatibilità con il contesto urbano per gli aspetti riguardanti l'acustica, la viabilità e la dotazione di parcheggi.
4. Per la dotazione di parcheggi si rinvia a quanto stabilito dagli articolo 23 e 45 delle presenti norme.
5. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita, quali mobilifici, concessionarie di autoveicoli, rivenditori di materiali edili e simili, agli effetti urbanistici, la superficie di vendita è determinata in 1/10 della Slp.
6. Nel caso in cui sia prevista la presenza contemporanea di distinte attività di vendita – commercio, gli standard saranno determinati in modi differenziato e corrispondente alla ripartizione delle attività effettivamente previste.

Art. 23 – Norme inerenti alla realizzazione di parcheggi

1. Relativamente alla realizzazione di parcheggi, oltre alle disposizioni stabilite dalle norme di legge vigenti in materia, dovranno essere rispettate le seguenti norme:
 - a) i box di nuova costruzione e quelli ottenuti a seguito d'interventi di demolizione e ricostruzione, dovranno avere larghezza minima di m 3,00 e lunghezza minima di m 5,00;
 - b) i corselli di manovra per l'accesso ai box e/o ai posti auto di parcheggio sia pubblici sia privati dovranno avere larghezza minima di m 5,50; possono essere ammessi corselli di larghezza pari m 4,00, in caso di parcheggi sistemati a spina di pesce od in linea e di contemporaneo utilizzo del corsello a senso unico di marcia.
2. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
 - parcheggi pubblici di urbanizzazione PU
 - parcheggi ed autorimesse private PP
3. La misura dei parcheggi è espressa in mq di parcheggio in rapporto alla superficie (utile o territoriale) o al volume utile destinati allo specifico uso.
4. La superficie di parcheggio è riferita esclusivamente allo spazio di sosta, sono quindi esclusi dal computo gli spazi di manovra e le superfici di accesso al parcheggio quali rampe, strade, ecc.
5. I parcheggi di urbanizzazione sono parcheggi pubblici le cui aree vanno realizzate e cedute gratuitamente al Comune, rese disponibili per l'uso pubblico all'atto del rilascio della concessione e attrezzate contestualmente alle costruzioni.
6. Le aree per parcheggi di urbanizzazione vanno di norma localizzate sul fronte strada, ma fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze ed al diretto servizio delle attività insediate.
7. Nel caso d'intervento edilizio diretto l'entità dei parcheggi PU è fissata in rapporto ai diversi usi del territorio.
8. Nel caso d'intervento urbanistico preventivo sarà il Piano Attuativo stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo PU con i criteri di cui al presente punto e secondo le quantità e le disposizioni di cui al successivo art.45.

9. I parcheggi e le autorimesse di tipo PP a servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato; per la disciplina di detti parcheggi si applicano le norme regionali e nazionali vigenti.
10. Nel caso di funzioni non abitative, gli spazi di sosta a servizio dei clienti e dei visitatori in genere dovranno essere facilmente accessibili dalla viabilità pubblica o di uso pubblico.
11. L'entità dei parcheggi privati PP è fissata in almeno:
- a) FUNZIONE RESIDENZIALE
 - 10 mq/100 mc di Volume
 - 25 mq/100 mc di Volume in caso di interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti
 - b) FUNZIONI DI SERVIZIO
 - 50 mq/100 mq SU
 - b.7 in zone residenziali
 - 100 mq/100 mq SU
 - c) FUNZIONI TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO
 - c.1 Scuole dell'obbligo
 - 10 mq/100 mc di Vol.
 - c.2 Attrezzature private per lo sport
 - 100 mq/100 mq SU
 - c.3 Attrezzature private per lo sport scoperte
 - 10 mq/posto capacità impianto
 - c.8 Attrezzature socio-sanitarie
 - 50 mq/100 mq SU
 - c.10 Centri commerciali e direzionali
 - 100 mq/100 mq di SU
 - c.11 Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali

100 mq/100 mq di SU

d) FUNZIONI RICETTIVE

30/100 mq SU

e) FUNZIONI PRODUTTIVE

10% Sf

Art. 24 – Recinzioni

1. Gli spazi privati potranno essere delimitati da apposite recinzioni che dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- recinzione di spazi in zona residenziale: le recinzioni dovranno insistere su muretti alti non più di m 0,80 e non dovranno superare l'altezza complessiva di m 1,80. Le recinzioni prospicienti aree pubbliche non dovranno impedire in alcun modo la visibilità né costruire intralcio alla sicurezza del traffico;
- al fine di tutelare la privacy dei residenti è ammessa la posa sulle recinzioni poste tra confini privati di cannicci, teli leggeri e simili, dell'altezza massima di m 2,00 dal piano del cortile o giardino; tali elementi di limitazione della visuale non potranno in ogni caso essere collocati sulle recinzioni situate sul fronte stradale e dovranno comunque rispettare, anche per le recinzioni tra proprietà private, la distanza m 5,00 dalle strade;
- recinzione di spazi in zona agricola o produttiva: le recinzioni non dovranno superare l'altezza complessiva di m 2,50 salvo prescrizioni diverse dei V.V.F. mentre quelle prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate trasparenti in modo da non impedire la visibilità né costruire intralcio alla sicurezza del traffico;
- recinzioni di spazi nei nuclei di antica formazione: le recinzioni esistenti in muratura o altro materiale vanno ripristinate e mantenute nel loro assetto originario, le nuove recinzioni vanno costruite secondo le prescrizioni di cui ai precedenti punti.
- i cancelli carrabili dovranno rimanere arretrati rispetto dal ciglio stradale m 4,50 al fine di consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo in attesa di ingresso, come stabilito dall'art.46 del regolamento del codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495); è però consentita la facoltà di realizzare i cancelli

carrabili in allineamento con la recinzione, qualora gli stessi siano dotati di sistemi automatici di apertura.

2. Sono vietate le recinzioni degli spazi destinati ad uso pubblico solo nel caso in cui esista uno specifico atto deliberativo o programmatico che ne preveda l'acquisizione al demanio pubblico entro un periodo temporale definito.
3. In caso contrario le recinzioni saranno autorizzate in precario e il proprietario si impegnerà alla loro demolizione al momento della acquisizione pubblica senza pretendere alcun indennizzo.
4. Sono equiparate alle recinzioni e pertanto soggette a titolo edilizio abilitativo, le strutture di separazione da qualsiasi materiale costituite di evidente solidità e robustezza, tali da farne desumere una permanenza prolungata nel tempo.
5. Le norme di cui al precedente si applicano anche nelle fasce di rispetto a strade esistenti o previste dal presente Piano.
6. Nelle esterne al centro abitato così come definito ai sensi del codice della strada, le recinzioni dovranno distare m 2,50 dal ciglio esterno dei fossi o dal piede della scarpata e comunque mai meno di m 3,00 dal ciglio della strada.

Art. 25 – Edificio accessorio

1. Si intendono per edifici accessori quelli completamente privi delle caratteristiche di abitabilità e non dotati di autonomia funzionale e quindi non capaci di assolvere autonomamente a funzioni proprie.
2. Ai fini dell'applicazione della specifica norma sulle distanze tra i fabbricati, gli edifici accessori dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali:
 - Altezza massima all'estradosso della quota di imposta delle coperture m 2,50;
 - Altezza massima all'estradosso della quota di colmo delle coperture m 3,50, per coperture a falde;
 - Altezza massima all'estradosso delle coperture m 2,50, per coperture piane;
3. Qualora i fabbricati di cui sopra superino anche solo una delle altezze indicate, dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima inderogabile di m 10,00 dagli edifici prospicienti.

4. Le sopra indicate altezze vanno misurate dal piano naturale del terreno di chi costruisce o dal piano del marciapiede o della strada se in allineamento.
5. Qualora il terreno sia declive, l'altezza deve essere misurata dal punto più basso del terreno.
6. In caso di copertura a falde i tetti dovranno essere realizzati con manto di copertura conforme a quanto previsto per la zona di ubicazione del fabbricato.
7. Rientrano nella definizione dei fabbricati accessori:
 - i pergolati di evidente solidità e robustezza, costituita da pilastri e travi in legno di importanti dimensioni che ne fanno desumere una permanenza prolungata nel tempo;
 - i manufatti leggeri (casette), anche prefabbricati in legno od altro materiale, la cui struttura non sia contenibile in un cubo teorico di m 1,50 di lato.
8. Non è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori in assenza, sulla medesima area edificabile, dell'edificio principale.
9. E' inoltre fatto salvo quanto disposto dalle presenti norme in merito al conteggio dei volumi edificabili.

Art. 26 – Concetto di precarietà del manufatto edilizio

1. La precarietà di un manufatto edilizio non dipende dai materiali utilizzati o dal sistema di ancoraggio al suolo del medesimo, ma dall'uso cui esso è destinato.
2. La precarietà va esclusa se il manufatto è destinato a dare un'utilità prolungata nel tempo, anche legata ad attività stagionale, ancorché a termine in relazione all'obiettivo ed intrinseca destinazione naturale dello stesso.
3. Pertanto la realizzazione od installazione di ogni manufatto anche se leggero e/o prefabbricato che non sia destinato a soddisfare esigenze meramente temporanee, è soggetta alle presenti norme ed al preventivo rilascio di titolo edilizio abilitativo.

Art. 27 – Applicazione degli indici

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di piani attuativi in ogni modo denominati.
2. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità nei singoli lotti, sia nel caso d'attuazione di piani urbanistici approvati, sia nel caso d'intervento diretto.
3. Nel caso di costruzioni successive ad interventi urbanistici attuativi, i volumi e le superfici utili che risultano edificabili sui singoli lotti, non possono superare il totale calcolato applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.
4. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche o private esistenti per le quali non sono previste dal P.G.T. zone di rispetto, il distacco calcolato applicando la norma relativa, va riferito ai cigli stradali ove questi siano ad una distanza minore del confine di proprietà ed al confine stesso nel caso opposto.
5. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini e simili).

Art. 28 – Efficienza energetica

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio comunale, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio comunale, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.

In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

4. L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale.

TITOLO III: DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Art. 29 – Perequazione, compensazione ed incentivazione

1. Il presente Piano delle Regole disciplina la perequazione urbanistica, nel rispetto dei criteri definiti dal Documento di Piano.
2. E' prevista la "perequazione circoscritta" tra comparti individuati a tale scopo nelle tavole del piano delle regole e del documento di piano; negli ambiti di trasformazione individuati nelle tavole del Documento di Piano sono possibili forme di perequazione tra le diverse proprietà incluse nel medesimo comparto; in questo caso l'edificabilità dell'intero comparto può essere concentrata sui lotti destinati agli insediamenti privati, mentre le aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico da cui derivano i diritti edificatori trasferiti sui lotti privati, devono essere cedute gratuitamente al Comune nel rispetto di quanto stabilito dai successivi commi 4, 5, 6.
3. Sono inoltre previste forme di perequazione urbanistica finalizzate ad acquisire sia aree alle quali il Piano dei Servizi attribuisce destinazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, sia aree incluse in Piani di Recupero nei quali è prevista una riduzione del volume geometrico in essere da attuarsi per un miglioramento della qualità urbana; a tale scopo alle aree destinate all'edificazione individuate nelle tavole del Documento di Piano , è attribuito un indice di fabbricabilità territoriale (I.t.) inferiore a quello massimo edificabile. Alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico ed alle aree incluse in Piani di Recupero nei quali è prevista una riduzione del volume geometrico, vengono attribuiti indici edificatori la cui utilizzazione viene esclusivamente ammessa, con il meccanismo della perequazione, sulla aree di trasformazione sopra individuate, fino al raggiungimento del massimo indice previsto sulle stesse; il trasferimento dei diritti edificatori potrà essere effettuato indistintamente tra le diverse aree, mentre è obbligatorio, ai fini dell'approvazione dei Piani Attuativi, il raggiungimento dell'indice massimo di edificazione previsto dalle norme.
4. A seguito del trasferimento della capacità edificatoria avvenuta in attuazione della perequazione, l'area di pertinenza indiretta da cui derivano il diritti edificatori deve essere ceduta gratuitamente al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire, o dell'efficacia della denuncia di inizio attività edilizia; la cessione deve avvenire per

mezzo di atto pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del beneficiario dei diritti edificatori.

5. E' in capo esclusivamente all'Amministrazione Comunale la valutazione in merito all'opportunità o meno di accettare le aree di perequazione, in coerenza con i propri piani e programmi; in ogni caso non saranno prese in considerazione aree che per forma, dimensione e/o difficoltà di accesso alle medesime non siano utili a fini pubblici.
6. I diritti di edificazione attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili; l'Amministrazione Comunale istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico mediante l'Albo Pretorio comunale ed il sito internet comunale.
7. La regolamentazione della compensazione è disciplinata dal Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree previste a standard urbanistico dal PGT, e quindi destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, differenziata in base alle specifiche destinazioni.

Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in Piani Attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili

8. La regolamentazione dell'incentivazione è disciplinata dal Documento di Piano.

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

quale "bonus urbanistico", ossia maggiori diritti edificatori, fino al 15% della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) e nei Permessi di Costruire convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruitivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo.

quale "bonus economico", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 15% del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta del Permesso di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

9. La tipologia dei bonus urbanistici e l'entità dell'incentivo viene riportata nella seguente tabella

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

L'istituto dell'incentivazione viene regolato dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o l'atto unilaterale d'obbligo, in caso di Permesso di Costruire Convenzionato, come esplicitato nel precedente

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

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

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

TITOLO IV: QUADRO DEL PAESAGGIO

Art. 30 – Elementi naturali ed edilizi del paesaggio da tutelare. (ex Art. 39 L.R. n.22 del 20.08.1994).

Paesaggi della pianura irrigua

Vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale.

E' auspicabile che si attivino forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde.

La tutela è rivolta non solo all'integrità della rete irrigua, ma anche ai manufatti, spesso di antica origine, che ne permettono ancora oggi l'uso e che comunque caratterizzano fortemente i diversi elementi della rete.

Insedimenti e sedi antropiche

Le esigenze di ricostituzione di un'identità della connotazione del territorio attraverso le configurazioni architettoniche, urbanistiche e dello spazio verde, riconducono ai temi del linguaggio tecnico culturale ed alle diverse discipline che l'uomo utilizza per dar corpo alle proprie necessità insediative; necessità che non giustificano mai la rinuncia, da parte di chi progetta o pianifica, alle responsabilità nei confronti del territorio ed alla qualificazione del prodotto finale.

La pianificazione paesistica deve garantire la tutela delle componenti strutturali della memoria storica.

Obiettivo conseguente è, dopo la "tutela" della memoria, la "disciplina" dei nuovi interventi che devono conferire, come è avvenuto per il passato, "nuova" qualità progettuale al territorio, su ordini e limiti e metodologie di intervento confermativi della memoria storica.

Centri e nuclei storici

La tutela dei centri e dei nuclei storici deve essere finalizzata alla conservazione e trasmissione degli organismi nel loro complesso.

Tale tutela sarà quindi definita in seguito ad una attenta lettura dei caratteri e degli elementi connotativi, del sistema di relazioni, dei rapporti visivi e strutturali tra le diverse parti di uno stesso centro o nucleo e tra questo e il suo territorio.

L'individuazione e la tutela dei Centri e Nuclei storici sono disciplinate dall'art.19 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R.

La tutela della memoria storica (e dei valori di paesaggio da questa inscindibili) si esercita per ogni singolo centro o nucleo in relazione alla perimetrazione dell'ambito interessato dal tessuto insediativo antico (strutture edilizie, verde, spazi privati e civici ecc.) valutati come insieme e contesto unitario. Per la tutela del singolo bene tale contesto costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio.

Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

Le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, sono da verificare in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio.

La destinazione d'uso è opportuno che risulti coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

Elementi di frangia

Il concetto di frangia è ben distinto da quello di periferia con cui tende tuttavia a confondersi nell'uso corrente: la frangia, infatti, individua ed occupa un luogo fisico definibile in rapporto al contesto; la periferia è uno stato territoriale generalizzato, sono i luoghi lontani dal centro e in una condizione subalterna ad esso.

La periferizzazione resta uno stato di degrado per cui è implicito il ricorso a provvedimenti non solo di politica urbanistica, ma di reincentivazione sociale e culturale. Ogni nucleo isolato antico, sedimentato in un contesto agricolo prevalente, presenta, come tendenza, un'identità conclusa, un'immagine che risolve l'integrazione tra gli elementi edificati ed il loro contesto, naturale o culturale.

Lo stato caratteristico della frangia, invece, per la prevalenza degli elementi urbani recenti non correlati formalmente ed il frequente disuso del territorio agricolo, è dato proprio dalla mancata risoluzione di tale saldatura e dalla commistione (e sfrangiatura, appunto) di elementi in contrasto.

La diffusa instabilità del limite di frangia, proietta inoltre e riflette uno stato permanente di crisi del territorio.

La tutela paesistica in questa situazione si esprime principalmente come operazione progettuale di riqualificazione territoriale, con la precisa finalità di riscoprire e riassegnare identità ai luoghi, risolvendo il rapporto tra spazi urbanizzati e spazi non urbanizzati.

Il primo obiettivo paesistico in un tessuto di frangia urbana è dunque il recupero dell'identità (fisica, culturale, visiva) della matrice territoriale, recupero (o riscoperta) che deriva necessariamente, dalla lettura dei processi attraverso cui si è formata e caratterizzata. L'identità originaria del paese nasce dalla sua storia. Gli elementi di riconoscimento lo identificano con connotazione propria nella sua sedimentazione storica, risultano pertanto elementi irrinunciabili del progetto.

La lettura della tessitura del territorio agricolo e degli spazi aperti, contestuale a quella delle regole di organizzazione del tessuto urbano, permette di proporre nuove forme di dialogo e integrazione tra città e campagna.

In questa operazione viene ad assumere un ruolo rilevante il riconoscimento di quelle "permanenze" che ancora possono costituire sia segni e simboli dell'identità locale che elementi strutturanti il progetto di riqualificazione paesistica ed ambientale.

Si considerino in tal senso anche i “frammenti” appartenenti alle diverse organizzazioni territoriali storiche, che assurgono ora, nel nuovo contesto, a simboli delle precedenti fasi di insediamento.

Elementi del verde

Vengono individuate le seguenti categorie di beni:

- a) parchi, riserve e giardini storici, intesi come organismi unitari autonomi e come pertinenza degli edifici antichi a tipologia urbana o rurale, anche scomparsi;
- b) spazi verdi attrezzati, giardini e boschi urbani o periurbani di origine storica, di costituzione recente o di nuovo impianto;
- c) alberature stradali urbane (vie, piazze o altri spazi urbani) o extraurbane (viabilità autostradale e Anas, Provincia ecc.);
- d) complessi arborei o arbustivi considerati nel loro insieme o come esemplari isolati, comunque inseriti in un contesto insediativo o di paesaggio antropizzato;
- e) recinzioni con uso prevalente di siepi o elementi di verde.

La tutela non riguarda solo i singoli elementi ma la valorizzazione o ridefinizione di sistemi del verde (leggibili e fruibili alle diverse scale) nei quali tali elementi risultino conservati e valorizzati.

Sarà compito dei progetti d'individuare le azioni atte a tutelare i diversi tipi di presenze e strutture verdi caratterizzanti il paesaggio, urbano ed extraurbano, e a garantirne la messa a sistema nel disegno del verde locale e territoriale.

Luoghi della memoria storica e della leggenda

Luoghi rappresentativi della presenza umana sul territorio e degli eventi importanti e rappresentativi della storia sociale, politica, religiosa, culturale e artistica.

Tali luoghi devono essere tutelati conservando e ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari, prendendo in considerazione le eventuali tracce storiche e i riferimenti simbolici. La normativa di tutela deve, in particolare, evitare opere edilizie e infrastrutturali, e movimenti di terra che alterino e compromettano la sacralità e la solennità dei contesti interessati.

Identificazione degli indirizzi di tutela dei principali luoghi di culto e di devozione popolare

Si tratta dei diffusi luoghi di devozione popolare presenti in Lombardia: Santuari, Vie Crucis, raffigurazioni murali, santelle ecc.

La tutela riguarda innanzitutto la conservazione dei beni in sé e della loro riconoscibilità nel territorio nonché la salvaguardia delle relazioni strutturali che tali beni intrattengono con il territorio stesso. Le azioni di tutela riguardano anche l'area interessata evitando l'inserimento di elementi intrusivi che possano turbare il carattere proprio e il significato simbolico di detti beni.

Art. 31 – Individuazione degli immobili vincolati e degli elementi di interesse storico testimoniale

Elementi di interesse storico-testimoniale

Il Piano delle Regole individua, con apposita simbologia sulle tavole i seguenti elementi di interesse storico - testimoniale esistenti nel territorio:

1. la viabilità storica;
2. le strutture puntuali di interesse storico testimoniale elencate nel successivo punto 4;
3. la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e degli spiazzi urbani, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.
4. La viabilità storica urbana comprensiva degli slarghi e delle piazze, ricadente nel nucleo di antica formazione è regolata dalle specifiche discipline particolareggiate, con particolare riferimento alla sagoma e ai tracciati.
5. La viabilità storica extraurbana è soggetta a tutela sia per quanto concerne gli aspetti strutturali originari e riconoscibili sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze (ponti, paracarri in materiale lapideo, pietre miliari, manufatti e simili).
6. E' comunque vietata la soppressione, l'interruzione, la deviazione di strade, percorsi, sentieri o simili senza autorizzazione comunale; il Comune può prescrivere i criteri di realizzazione, il tipo di manto stradale, le modalità e condizioni di inserimento e di equipaggiamento ambientale.

7. Il Piano delle Regole individua, mediante apposita simbologia sulle Tavole le seguenti strutture di interesse storico testimoniale:
 - i cimiteri;
 - i mulini;
 - i complessi rurali con elementi ambientali meritevoli di tutela;
8. Per tali edifici o manufatti sono ammessi interventi tendenti alla loro valorizzazione, conservazione e/o recupero in coerenza con le caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e costruttive originarie.
9. Sono inoltre individuati i beni immobili e paesaggistici tutelati dal P.T.C.P., od a mezzo di specifici decreti.
10. Per la tutela di tali beni si applicano le norme dei P.T.C. sopra menzionati e si potrà intervenire sugli stessi solo successivamente all'acquisizione dell'Autorizzazione della Soprintendenza.
11. *In merito alla tutela dei fontanili e della Roggia Acqua Rossa si intendono qui richiamati gli Articoli 16.5 e 16.7 del P.T.C.P della Provincia di Cremona.*

Immobili soggetti a tutela

1. Il Piano delle Regole individua gli immobili vincolati, sia in modo diretto (specifico decreto di vincolo) sia in modo indiretto (vincolo automaticamente previsto dagli articoli 10 "Beni culturali", 11 "Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela", 45 "Prescrizioni di tutela indiretta" del D.lgs. 22.01.2004, n.42), per causa del loro valore storico architettonico culturale e/o paesaggistico, ai sensi del citato D.lgs. 22.01.2004, n.42.
2. Il rilascio o l'efficacia dei titoli edilizi abilitativi riguardanti detti immobili, sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione da parte del Ministero per i Beni Culturali.
3. L'acquisizione dell'autorizzazione di cui sopra esclude la necessità di verifica e valutazione dell'impatto paesistico dei progetti, ai sensi dell'art. 35 del PTR (Piano Paesaggistico – normativa).
4. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 9 le aree che alla data del 06.09.1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

b) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n.865.

5. La disposizione del comma 5 non si applica ai beni ivi indicati al comma 6 lettera c) che la regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto, entro la data di entrata in vigore della presente disposizione, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 3 del D.lgs. 22.01.2004, n.42.

Art. 32 – Reticoli idrici e fasce di rispetto

1. Per quanto concerne il Reticolo Idrico Minore, si rinvia alle normative del medesimo; comunque, per la costruzione di edifici e/o accessori dovrà sempre essere rispettata la distanza minima di m 10,00.
2. Per i corsi d'acqua che sono stati esclusi dal Reticolo Idrico Minore, la distanza minima da rispettare per la costruzione di edifici e/o accessori è di m 5,00, misurati dal limite esterno della scarpata del corso d'acqua.

Detta distanza può essere ridotta a m 0,00 solo a seguito dell'acquisizione del parere favorevole da parte della Regolaria della Roggia (o del Consorzio di gestione)

3. *E' vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua. Saranno ammesse solamente opere di scavalco anche con l'uso di tombini ma di modesta entità (necessari solamente al passaggio dell'infrastruttura stradale, all'esecuzione di passi carrai o di opere similari).*

Art. 33 – Rinvio alle Risultanze dell'indagine Geologica

1. La relazione geologica di supporto alla redazione del Piano di Governo del Territorio, sulla base delle specifiche vulnerabilità e degli elementi geologico – tecnici emersi in fase di analisi del territorio, nonché dei vincoli di carattere idraulico, idrogeologico e paesaggistico, ha suddiviso il territorio comunale in zone, attribuendo a ciascuna di esse una precisa “classe” e “sottoclasse” di fattibilità geologica.
2. Ogni intervento edificatorio pertanto, potrà essere ammesso esclusivamente se compatibile con le previsioni della relazione geologica medesima e dovrà essere

subordinato all'esecuzione delle indagini e delle valutazioni puntualmente previste in conseguenza della "classe" e "sottoclasse" di fattibilità attribuita.

Art. 34 – Divieto di installazione di insegne pubblicitarie

1. Nelle aree boscate, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico e nelle zone di tutela naturalistica, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

Art. 35 – Edifici di pregio residenziali e edifici di pregio non destinati o non destinabili all'uso agricolo

1. Gli edifici ad uso residenziale civile esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (ricadenti all' interno degli ambiti agricoli o nelle aree di non trasformazione urbanistica o negli ambiti d'interesse paesaggistico) sono individuati con apposita simbologia (asterisco e lettera Ax) nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000.

2. Usi previsti:

- a1 Abitazioni singole e collettive;
- b2 Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e simili;
- c3 Attrezzature per lo sport scoperte;
- d1 Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo quali alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli e similari;
- f1 Attività agricole e agrituristiche, comprendono tutte le funzioni connesse alla conduzione agricola aziendale e agrituristica.

3. Tipi, parametri e modalità di intervento.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia, limitatamente agli edifici non inclusi nei nuclei di antica formazione (per i quali sono ammessi soltanto gli interventi di cui alla precedente lettera c);
- e) demolizione con o senza ricostruzione;

f) limitatamente agli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. possedevano già una destinazione residenziale:

- ampliamento unatantum degli edifici esistenti per motivate esigenze igienico-sanitarie e funzionali fino al 20% per unità immobiliari aventi dimensioni inferiori a 80 mq di Su; fino al 15% per Su esistente compresa fra 81 e 150 mq; fino al 10% per Su esistente superiore a 150 mq;
- ampliamento delle superfici accessorie Sa fino ad un limite massimo del 50% della Su calcolata dopo l'ampliamento;
- ampliamento o nuova edificazione di autorimesse fino al limite di mq 30 per ogni mq 100 di Su, per ogni unità immobiliare;

g) limitatamente agli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. possedevano una destinazione extraresidenziale ed erano utilizzati da un'attività produttiva in essere è ammesso l'ampliamento unatantum limitato esclusivamente all'adeguamento alle normative vigenti;

h) è ammessa la variazione della destinazione d'uso secondo le funzioni previste dal presente articolo; non sono ammesse nuove funzioni non previste nel comma 1°.

4. Nei casi di ampliamento di cui alle precedenti lettere f), g) valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = non superiore a quella media degli edifici preesistenti e comunque con un massimo di 7,00 metri.
- Distanze dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art.21.

5. Nel caso d'interventi d'ampliamento degli edifici esistenti e delle relative pertinenze questi dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri ambientali del luogo e secondo gli obiettivi prioritari di salvaguardia e valorizzazione delle aree libere; nell'ambito di tali interventi dovrà inoltre essere limitata al minimo indispensabile l'occupazione delle aree verdi preesistenti con presenza di essenze arboree.

6. In sede di esame dei progetti d'intervento la Commissione per il paesaggio ha la facoltà di prescrivere l'adozione di soluzioni architettoniche e/o di materiali che reputerà necessari al conseguimento degli obiettivi di cui sopra.

TITOLO V: VINCOLI SPECIFICI

Art. 36 – Fasce di rispetto dal cimitero comunale e dalle reti tecnologiche

1. Le aree di rispetto dei cimiteri comunali sono individuate nelle tavole del Piano delle Regole, in conformità a quanto assentito dall'A.S.L. competente per territorio; all'interno di tali aree di rispetto è ammessa, oltre all'attività agricola, la sola realizzazione di strutture per la viabilità ed i parcheggi a servizio dei cimiteri medesimi.
2. Per i pozzi di captazione delle acque destinate all'uso pubblico, come indicato anche nelle tavole del Piano delle Regole, è prevista una "zona di tutela assoluta" di raggio 10 metri dal punto di captazione ed una zona di rispetto di raggio 200 m dal punto di captazione.
3. Per i gasdotti ad alta pressione, le fasce di rispetto sono individuare nelle tavole del Piano delle Regole; nuovi edifici e/o attrezzature di sorta all'interno di tali fasce, potranno essere realizzate solo subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole dell'ente Gestore della Rete.
4. Per quanto riguarda gli impianti ripetitori della telefonia mobile, si rinvia alle disposizioni della legge 22.02.2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), del D.lgs. 01.08.2003, n. 259 (Codice delle comunicazione elettroniche) e della legge regionale 11.05.2001, n.11.
5. Per gli elettrodotti si fa riferimento al DM 29 5 2008.
6. Gli interventi edilizi sul patrimonio già esistente, o le nuove edificazioni da realizzare in prossimità di tali impianti, prima di essere autorizzati dovranno essere soggetti al nulla osta dei relativi Enti predisposti alla gestione e al controllo degli impianti.
7. Per una più puntuale individuazione delle norme di settore si rinvia al Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS, in corso di realizzazione).

Art. 37 – Classificazione Sismica.

Il territorio comunale di Capergnanica, come da Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3519 del 28.04.2006, è inserito nella zona sismica 4 (basso livello di pericolosità), pertanto ad oggi non sono previsti obblighi particolari in tale materia.

Tale classificazione è stata confermata dalla relazione geologica di supporto alla redazione del Piano di Governo del Territorio.

Art. 38 –Zonizzazione acustica

1. Per quanto concerne la classificazione acustica del territorio comunale ed i limiti massimi di emissione del rumore, si rinvia al Piano di Zonizzazione Acustica che si intende qui integralmente richiamato.
2. *Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico. La documentazione di previsione dell'impatto acustico (L.R. 13/2001 "Norme in materia di inquinamento acustico") dovrà essere sottoposta al parere di ARPA ai fini del controllo del rispetto della normativa.*

Art. 39 – Attività estrattive

1. Le attività relative alla coltivazione di cave e torbiere sono disciplinate dall'apposito Piano provinciale. Nel territorio del Comune di Capergnanica non è prevista l'attività estrattiva.
2. *Su tutto il territorio comunale sono vietate le escavazioni finalizzate alla creazione di laghetti per attività di itticoltura e/o pesca sportiva.*

TITOLO VI: QUADRO URBANISTICO E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 40 – Definizione degli interventi, strumenti di attuazione, tempi di attuazione e validità dei Piani Attuativi e delle convenzioni

1. Al fine di evitare incongruenze con la normativa vigente in materia, per la definizione degli interventi edilizi e degli strumenti di attuazione del P.G.T. e per l'individuazione dei contenuti, dei tempi di attuazione e della validità dei Piani Attuativi e delle conseguenti convenzioni, si fa riferimento alle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.

Art. 41 – Criteri generali relativi all'uso del territorio

2. Gli usi definiti nel successivo art. 42 costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste per il territorio comunale, esclusi gli ambiti di trasformazione.
3. Nel precedente art. 23 sono stabilite per ogni singola destinazione d'uso, le dotazioni minime di parcheggi d'urbanizzazione (PU) e di parcheggi privati (PP), il cui rispetto è richiesto quale condizione per consentire in qualsiasi ambito del territorio gli interventi ammessi dalle presenti norme.

Art. 42 – Definizione delle destinazioni d'uso

1. Ai fini dell'applicazione del PGT, le destinazioni d'uso del territorio urbanizzato e delle aree extraurbane si suddividono nelle seguenti categorie funzionali:

a) FUNZIONE ABITATIVA

- a.1) Abitazioni singole e collettive; rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) FUNZIONI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

- b.1) Commercio al dettaglio “esercizi di vicinato”, con superficie di vendita ed esposizione non superiore a mq 150, incrementabili fino ad un massimo di ulteriori mq 200 per superfici di deposito e magazzino.
- b.2) Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.
- b.3) Usi vari di tipo diffusivo, intesi come funzioni terziarie di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, attività di servizio, culturali e ricreative e simili), generalmente integrate nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, qualora non si tratti di attività svolte in ambienti promiscui con la residenza.
- b.4) Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).
- b.5) Artigianato produttivo di tipo manifatturiero laboratoriale; in questo uso sono comprese le attività artigianali del settore produttivo manifatturiero che si svolgono in laboratori e possono insediarsi anche nelle zone a prevalente destinazione residenziale in quanto si intendono compatibili con le funzioni abitative.
- b.6) Distributori stradali di carburanti, comprese le attività ad esse complementari quali autolavaggio, riparazione di autoveicoli, bar e vendita di accessori per gli automezzi; i distributore privati di carburante sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa di settore.

c) FUNZIONI TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

- c.1) Scuole dell'obbligo compresi asili nido e scuole materne.
- c.2) Attrezzature per lo sport, comprendono impianti e servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata; comprendono le attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane ed alle piste per la pratica sportive all'aperto.
- c.3) Attrezzature per lo sport scoperte.
- c.4) Attrezzature per il verde; comprendono aree di uso pubblico sistemate a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco nonché elementi edilizi di arredo e servizio.
- c.5) Attrezzature d'interesse comune quali servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, sedi di associazioni.
- c.6) Sedi istituzionali ed amministrative.
- c.7) Servizi religiosi comprendenti gli edifici per il culto ed opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché le attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.
- c.8) Attrezzature socio-sanitarie quali poliambulatori, servizi per anziani e/o diversamente abili, centri sanitari specializzati e simili, sia pubblici che privati.

- c.9) Attrezzature tecnologiche che comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi.
- c.10) Centri commerciali e direzionali “medie strutture di vendita”, quali i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore a mq 1500, le attività direzionali, amministrative, finanziarie assicurative, le attività di cui al precedente punto b.3) quando interessino interi edifici.
- c.11) Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali, che comprendono sedi per mostre, centri culturali, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo.

d) FUNZIONI RICETTIVE

- d.1) Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo, quali alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli e similari.
- d.2) Attrezzature per il campeggio, intendendo un complesso attrezzato per la sosta ed il soggiorno dei turisti provvisti di tenda, caravan e simili.

e) FUNZIONI PRODUTTIVE (*artigianali, industriali*)

- e.1) Attività produttive di tipo manifatturiero sia artigianali che industriali.
- e.2) Attività artigianali ed industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- e.3) Coltivazioni in serra di tipo industriale e *insediamenti di tipo agro-industriale*

- e.4) artigianato di servizio all'auto: comprende l'esercizio d'attività d'assistenza alla mobilità quali gommisti, carrozzieri, elettrauto, meccanici e simili.
- e.5) depositi a cielo aperto, intendendo gli spazi destinati a deposito di materiale e manufatti edilizi di cantiere, nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita; sono inoltre comprese le aree destinate al deposito di materiali provenienti da demolizioni; tali aree sono assoggettate per ciò che concerne l'ubicazione, le caratteristiche geologiche, geotecniche e la protezione delle falde acquifere alle leggi vigenti in materia.

f) FUNZIONI AGRICOLE NORMALI

- f.1) Attività agricole ed agriturismo, comprendono tutte le funzioni connesse alla conduzione agricola aziendale (*esclusa l'attività ortofrutticola*) ed all'agriturismo.

2. E' inteso che alle destinazioni di cui sopra possono essere associate funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli usi medesimi (residenza: autorimesse, cantine, scale androni e simili; attività commerciali: magazzini, spazi tecnici, esposizioni; attività produttive ed economiche in genere: mense, depositi, servizi e simili).

3. In tutte le zone a prevalente destinazione non residenziale sono ammesse superfici ad uso abitativo, in funzione complementare alle attività principali, nella quantità e secondo i criteri specificati per ogni singola zona dalle presenti norme.

Art. 43 – Destinazioni d'uso ammissibili

1. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, a prevalente destinazione residenziale **non sono ammissibili** le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Commercio all'ingrosso e magazzini intesi come depositi, stoccaggi e centri merce; *l'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di un'effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della s.l.p. alla superficie di vendita). Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 della s.l.p.);*
 - b) Medie strutture di vendita, qualora non sia possibile reperire aree di parcheggio nella misura prevista dalle presenti norme;
 - c) Attività insalubri di 1° e 2° classe;
 - d) Attività agricola, compreso l'agriturismo; *solamente la funzione ricettiva dell'attività agrituristica sarà ammessa previa presentazione di una domanda di "permesso di costruire convenzionato" ove l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di richiedere il reperimento di aree da destinare a parcheggio e il recupero degli elementi architettonici di pregio, in modo da garantirsi l'effettivo recupero del patrimonio edilizio esistente e risolvere problematiche relative alla sosta.*
 - e) Attività soggette ad autorizzazione per le emissioni in atmosfera;
 - f) Attività che non rispettino i limiti del piano di zonizzazione acustica;
2. Le attività non ammissibili attualmente insediate nel tessuto urbano consolidato, potranno proseguire la loro attività ma potranno mettere in atto esclusivamente interventi di adeguamento alle norme vigenti e/o finalizzati a ridurre il proprio livello di incompatibilità; in ogni caso non potranno ampliare le strutture esistenti.

Art. 44 – Variazione delle destinazioni d'uso

1. Agli effetti delle disposizioni in materia di variazione delle destinazioni d'uso si applica quanto disposto dalla legge regionale 11.03.2005, n.12 e s.m.i.
2. I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, anche senza esecuzione d'opere edilizi, che comportano incremento di carico urbanistico, sono subordinati alla cessione e/o monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi di interesse collettivo, nella misura prevista dall'art.45 delle presenti norme.
3. I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

Art. 45 – Aree per attrezzature e servizi pubblici

1. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora si intenda eseguire interventi a fini residenziali che comportino incremento di carico urbanistico, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificate al fine della loro previsione nel rapporto mq/abitanti insediabili convenzionali.
2. Per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si rinvia a quanto disposto dalla legge regionale 11.03.2005, n.12 e s.m.i.
3. Per il calcolo degli abitanti insediabili convenzionali si procederà secondo la seguente metodologia: una stanza = 150 mc; 1 abitante = 1 stanza;
4. Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere all'Amministrazione Comunale relative agli insediamenti residenziali, oltre alle aree per le strade e le infrastrutture, sono quantificate in complessivi mq 26,5 per abitante insediabile e sono così ripartite:
 - 4,5 mq/ab. di aree per l'istruzione inferiore: scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
 - 4 mq/ab. di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
 - 12 mq/ab. di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale;
 - 6 mq/ab. di aree per parcheggi di uso pubblico, da calcolare escludendo gli spazi di accesso e di manovra.
5. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora si intenda eseguire interventi a fini diversi da quelli residenziali che comportino incremento di carico urbanistico, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificate come segue.
 - Relativamente agli insediamenti produttivi, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità non possono essere inferiori al 10% della SIp di tali insediamenti (di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici ed il restante per verde pubblico);
 - Relativamente agli insediamenti alberghieri, direzionali e per uffici pubblici e privati, le aree da cedere non possono essere inferiori a mq 100 per ogni mq 100 di

superficie utile (S.U.) di tali attività (di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici ed il restante per verde pubblico);

- Relativamente agli “esercizi di vicinato” dovranno essere cedute e/o monetizzate le seguenti aree per il parcheggio pubblico

in centro storico nulla

in tessuto urbano consolidato 100 mq/100 mq di Slp

- Relativamente alle “medie strutture di vendita” dovranno essere cedute e/o monetizzate le seguenti aree per il parcheggio pubblico

in centro storico 150 mq/100 mq di Slp

in tessuto urbano consolidato 150 mq/100 mq di Slp

6. Nel caso in cui le aree di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti commi siano individuate dalle planimetrie di P.G.T., la superficie corrispondente, graficamente misurata sulle tavole del P.G.T., dovrà essere ceduta interamente anche se in quantità superiore a quella minima di cui ai commi precedenti.
7. Per gli insediamenti residenziali, sarà facoltà dell' Amministrazione Comunale determinare l'entità delle aree da reperire e quella delle aree da monetizzate, al fine di porre in atto la scelta più opportuna per l'interesse della collettività.
8. Per gli insediamenti diversi da quelli residenziali, le aree per attrezzature pubbliche dovranno essere interamente reperite per la quota inerente ai parcheggi pubblici (è esclusa la possibilità di procedere alla monetizzazione); sarà facoltà dell'amministrazione comunale determinare l'entità delle aree a verde da reperire e/o monetizzate, al fine di porre in atto la scelta più opportuna per l'interesse della collettività.

Art. 46 – Articolazione degli ambiti territoriali ed usi previsti

1. Il territorio è suddiviso in ambiti territoriali.

La disciplina dei singoli ambiti territoriali risulta dal combinato disposto delle norme relative a:

- modalità d'intervento;
- usi del territorio;
- prescrizioni particolari o di carattere gestionale;

2. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, produttiva ed agricola vengono indicati gli usi urbani ed agricoli complessivamente ammessi e vietati.

3. Le norme, in relazione ad ogni singolo ambito, specificano quali, tra gli usi complessivamente ammessi, sono definiti “*Usi complementari rispetto alle destinazioni prevalenti*”.

4. Tutti gli usi complessivamente ammessi nell'ambito di appartenenza, ma non richiamati tra gli “*usi complementari*”, sono da ritenersi compatibili in quanto ne è consentito il permanere, ma non ne è concesso il nuovo insediamento.

TITOLO VII: SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 47 – Suddivisione in ambiti territoriali

1. Gli elaborati grafici del P.G.T. suddividono il territorio comunale in ambiti territoriali, secondo la seguente classificazione:

TITOLO VIII

Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

- a.1) ambiti residenziali di centro storico e nuclei di antica formazione
- b.1) ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale
- b.2) ambiti residenziali consolidati
- b.3) ambiti residenziali di recente espansione

TITOLO IX

Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva

- d.1) ambiti produttivi interni al contesto residenziale
- d.2) ambiti produttivi esteri al contesto residenziale

TITOLO X

Edifici residenziali esistenti situati all'esterno del territorio urbanizzato ed edifici non destinati o non destinabili all'uso agricolo

TITOLO XI

Ambiti a verde privato da tutelare

TITOLO XII

Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

TITOLO XIII

Ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

TITOLO XIV

Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

TITOLO XV

Aree per attrezzature e servizi pubblici

TITOLO VIII: AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

A) ambiti residenziali di centro storico e nuclei di antica formazione

Art. 48 – Ambiti residenziali di centro storico e nuclei di antica formazione

1. Nel “centro storico” e nei “nuclei di antica formazione” il Piano delle Regole persegue la tutela, il recupero e la valorizzazione, del patrimonio edilizio storico di pregio architettonico, urbanistico ed ambientale.
2. Le planimetrie del Piano delle Regole, individuano sull'intero territorio comunale, le zone definite quali “centro storico e nei nuclei di antica formazione”.

Art. 49 – Definizione degli interventi edilizi

1. Nel “centro storico e nei nuclei di antica formazione”, possono essere attuati i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - demolizione senza ricostruzione
 - ristrutturazione edilizia
 - ampliamento e nuove costruzioni
 - modifiche di facciata
2. Per la definizione degli interventi edilizi oltre a quanto stabilito dalle norme regionali e statali vigenti in materia, al fine d'individuare ulteriori criteri atti a regolamentare con maggiore precisione la distinzione tra gli interventi, si specifica quanto segue.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo prevedono la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto

e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico, i ritmi e le proporzioni degli elementi costituenti lo schema dell'orditura originaria delle fronti quali finestre, logge, cornicioni, lesene ecc.;

- il ripristino delle coperture purché non ne venga alterata la forma e la pendenza;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - solai, relativamente ai quali, a parziale deroga di quanto sopra specificato per gli altri elementi, nel caso di solai senza più alcun valore architettonico, sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote della linea di gronda;
- a) la demolizione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- b) l'insediamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui alle lettere precedenti;
- c) in particolare sono sottoposti a tale disciplina le unità edilizie dotate di alcuni o tutti dei seguenti elementi:
- facciate unitarie con la presenza di elementi quali lesene, cornici e cornicioni di pregio;
 - solai a volte o con struttura portante in legno;

- portici e loggiati e di altri elementi architettonici significativi da un punto di vista storico ed architettonico;
- d) in caso di crollo accidentale o di palese stato di degrado di edifici soggetti ad intervento di risanamento conservativo che renda irrecuperabili, anche parzialmente, le strutture edilizie esistenti, previo sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale che accerti lo stato delle opere, nonché previa presentazione di opportuna relazione da parte di tecnico abilitato, possono essere ammessi gli interventi di ripristino tipologico finalizzati alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti tra le unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura,
- e) in ogni caso dovranno sempre essere utilizzati materiali tradizionali;
- f) gli aspetti architettonici o tipologici vincolati al ripristino sono da intendersi soltanto quelli che, all'interno di una stessa unità d'intervento, costituiscono elemento di pregio ancora riconoscibile o documentabile fatta esclusione, quindi, di tutte quelle parti prive di valore architettonico e/o ambientale, per le quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché tendenti al sostanziale rispetto ed alla valorizzazione delle unità edilizie nel loro insieme;
- g) indipendentemente da quanto consentito anche a seguito del rilascio o dell'efficacia dei titoli edilizi abilitativi, negli interventi edilizi va comunque garantita la tutela di eventuali elementi architettonici (volte, solai di pregio, ecc.) esistenti nell'edificio e non rilevati in sede di progetto.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quanto sopra, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, senza aumento del volume geometrico e delle altezze preesistenti, la modifica della posizione delle scale e delle murature portanti sia interne sia esterne.

L'entità degli interventi ammissibili nell'ambito della ristrutturazione edilizia e comportanti modifiche o rifacimenti delle strutture preesistenti andrà valutata caso per caso in relazione alla consistenza complessiva e allo stato di degrado degli edifici.

In caso di crollo accidentale o di palese stato di degrado riscontrato nel corso dei lavori che renda irrecuperabili, anche parzialmente, le strutture edilizie esistenti, previo sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale che accerti lo stato delle opere nonché previa presentazione di opportuna relazione da parte di tecnico abilitato, possono essere ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione purché essi avvengano nel fedele rispetto delle caratteristiche originarie degli edifici.

Qualora l'eventualità descritta al comma precedente interessi edifici isolati non facenti parte di cortine edilizie e la cui posizione in rapporto alla viabilità esistente o di progetto consiglia un arretramento dal fronte stradale per motivi di sicurezza e di visibilità, la ricostruzione può avvenire, nel rispetto delle modalità descritte al precedente comma, arretrando il fabbricato dal filo stradale di quanto necessario definito in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale.

Indipendentemente da quanto consentito anche a seguito del rilascio o dell'efficacia dei titoli edilizi abilitativi, negli interventi edilizi va comunque garantita la tutela di eventuali elementi architettonici (volte, solai di pregio, ecc.) esistenti nell'edificio e non rilevati in sede di progetto.

In ogni caso dovranno sempre essere utilizzati materiali tradizionali.

5. Ampliamenti e nuove costruzioni.

Detti interventi potranno essere attuati solo dove previsti dalle tavole del Piano delle Regole e tramite Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato.

Dato atto che detti interventi comportano aumento di carico urbanistico, i medesimi sono soggetti alla cessione e/o monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi necessarie in conseguenza dell'incremento di carico urbanistico prodotto.

6. Demolizione senza ricostruzione.

Riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie quali superfetazioni, e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

Il tipo d'intervento prevede: la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'intorno mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne al

fine del risanamento formale e funzionale degli spazi di pertinenza delle singole unità edilizie.

7. Demolizione e ricostruzione.

L'assimilazione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione con la medesima volumetria e sagoma alla "ristrutturazione edilizia", non è applicabile qualora non sussista un preesistente fabbricato, ma residuo solamente dei ruderi.

In tal caso (presenza di soli ruderi), l'edificazione costituisce sempre intervento di "nuova costruzione" e come tale è soggetta a tutti i vincoli gravanti sull'area interessata.

Art. 50 – Disciplina d'intervento

1. L'unità d'intervento, per gli edifici non inclusi in Piani di Recupero già individuati dal presente Piano delle Regole, coincide con l'unità edilizia.
2. Per unità edilizia si intende, ai fini delle presenti norme, un edificio unitario dal punto di vista tipologico, architettonico e costruttivo e che può comprendere una o più unità immobiliari.
3. Per ogni unità d'intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui di norma farà riferimento un unico titolo edilizio abilitativo.
4. E' ammessa anche la presentazione di un progetto unitario che si riferisca a più unità minime d'intervento.
5. L'unità d'intervento, per gli edifici inclusi in Piani di Recupero già individuati dal presente Piano delle Regole, coincide con il perimetro del Piano stesso.
6. Modifiche al perimetro del Piano di Recupero possono essere consentite solo seguendo le procedure e rispettando le condizioni stabilite dalle norme regionali.
7. Tutti gli interventi che comportano aumento di carico urbanistico sono soggetti alla cessione e/o monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi necessarie in conseguenza dell'incremento di carico urbanistico prodotto;
8. Tale cessione avviene a seguito della preventiva approvazione di un Piano di Recupero, laddove individuato dal Piano delle Regole o successivamente tramite una eventuale individuazione da attuarsi per mezzo di variante puntuale al Piano delle Regole stesso, oppure a seguito di convenzione o dichiarazione unilaterale d'obbligo

per interventi attuabili tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività edilizia.

Art. 51 – Prescrizioni generali per gli interventi

1. Nel “centro storico e nei nuclei di antica formazione”, devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- sarà da evitare il tamponamento dei portici ed in linea di massima dei loggiati delle architetture ristrutturate e/o ricostruite e la modificazione degli andamenti delle falde di copertura;
- tutti gli interventi dovranno essere indirizzati al recupero ed alla conservazione dei caratteri storici rilevabili in ordine agli aspetti insediativi, tipologici ed alle modalità costruttive, attraverso il mantenimento degli impianti planivolumetrici;
- dovranno confermare le sagome, le quote degli orizzontamenti e le ripartizioni degli alzati;
- i materiali devono essere di tipo tradizionale e le tecniche costruttive coerenti alle consuetudini storiche locali;
- sono da rimuovere gli elementi e le presenze superfetative estranee alle costruzioni originali;
- non sono ammesse nuove costruzioni, oltre a quelle specificatamente individuate dal presente Piano delle Regole, nonché depositi che ostruiscano la percezione del centro storico o dei nuclei di antica formazione o che non si integrino con l'immagine complessiva dei luoghi;
- i nuovi interventi non devono avere altezze superiori a quelle medie esistenti e non devono comunque superare i dieci metri all'estradosso del colmo del tetto.

2. Devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari.

a) Cortili, i giardini e gli spazi liberi:

i cortili, i giardini e gli spazi liberi di pertinenza di ciascuna unità edilizia sono inedificabili salvo i casi di ampliamento ammessi dal presente Piano delle Regole; in ogni caso i cortili, i giardini e gli spazi liberi sono da salvaguardare in ordine alle loro caratteristiche architettoniche e formali; non è consentito l'uso di tali spazi per destinazioni che comportino un degrado ambientale.

b) Rustici e pertinenze:

i rustici e le pertinenze (box, tettoie e simili), devono essere recuperati nel rispetto delle specifiche disposizioni del presente capitolo in merito alla tutela degli elementi di valore storico architettonico e formale; in particolare devono essere tutelate le relazioni tipo-morfologiche con il tessuto edilizio preesistente e il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali degli edifici principali; essi possono essere soggetti anche a demolizione senza ricostruzione, ai fini del riordino delle configurazioni edilizie e degli spazi liberi, purché tali edifici non presentino elementi architettonici o stilistici di pregio o non costituiscano parte integrante degli edifici principali.

c) Autorimesse:

è ammessa la realizzazione d'autorimesse a servizio esclusivo dei fabbricati principali, nel rispetto delle presenti norme e delle norme regionali e statali vigenti in materia.

d) Superfetazioni:

le superfetazioni sono da demolire nell'ambito degli interventi ai quali ciascuna unità edilizia è sottoposta, ad esclusione degli ampliamenti definibili per uso, consistenza edilizia o qualità architettonica, organici all'edificio originario.

e) Sottotetti:

Si rinvia alle norme di legge vigenti in materia che s'intendono qui richiamate per intero; in ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dalle presenti norme tecniche. Negli edifici soggetti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione potrà essere consentita la utilizzazione del sottotetto a fini abitativi purché tale adattamento rispetti le seguenti caratteristiche:

- mantenimento della posizione della copertura originale;
- altezza minima (calcolata come media ponderale): quella stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene per ogni categoria di locale di nuova costruzione;
- negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo la realizzazione di aperture è ammesso soltanto del tipo a lucernario a filo di falda (esclusivamente per quelle non prospicienti la via pubblica) nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aerazione e illuminazione prescritti dal R.L.I.;

- esclusivamente in ambiti di recupero ed esclusivamente nel caso di locali di sottotetto già adibito a permanenza di persone o in caso di recupero all'uso residenziale o ad attività connesse, ai solai o soffitte, è consentita la realizzazione di terrazze ottenute attraverso il taglio di una porzione del tetto; in tale caso l'inizio del taglio dovrà distare almeno ml. 2,00 dall'estremità della gronda e la superficie delle terrazze non potrà superare la decima parte della superficie del solaio. Tale soluzione è consentita esclusivamente per i fabbricati sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia e qualora il terrazzo non sia visibile dalla via pubblica.

f) Confine e autorimesse interrate:

E' consentita, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la realizzazione di cantine e/o di autorimesse interrate all'interno od all'esterno degli edifici, nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli edifici medesimi e delle aree libere di pertinenza; la realizzazione di tali locali non dovrà, inoltre, arrecare pregiudizio alle condizioni statiche degli edifici ed a tale scopo dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di asseverazione da parte di un tecnico abilitato.

g) Coperture:

il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato in coppi; i tetti saranno realizzati a falde, con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali esistenti nella zona;

coperture piane o altri tipi di copertura potranno essere consentiti solo in casi particolari (autorimesse, scale o ascensori esterni, volumi accessori e simili), e saranno realizzati con materiali che ben si accordino con quelli tradizionali esistenti in zona;

qualora il sottotetto sia abitabile è ammessa la realizzazione di aperture in falda soltanto del tipo a "lucernario a filo di falda" esclusivamente per quelle falde non prospicienti la via pubblica nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aerazione e illuminazione prescritti dal R.L.I.;

nel caso esso non sia abitabile sarà ammessa una superficie illuminante non superiore a mq 1,00 per ciascun vano;

camini, torrini e simili saranno eseguiti nel rispetto delle forme e materiali tradizionali quali mattoni facciavista o muratura intonacata, oppure in lamiera di rame nelle forme e tipi da specificare nel progetto.

h) Fronti esterne ed interne:

le pareti nelle quali debbono essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio filologico o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti esteso anche alle fronti degli edifici circostanti con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi;

lo studio progettuale dovrà interessare oltre alla proprietà oggetto di intervento, anche gli edifici posti ai lati della proprietà medesima, per una estensione di almeno 15 metri lineari per lato;

le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti, per la realizzazione di vetrine o accessi carrai, devono inoltre uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla superficie della fronte ed alle aperture preesistenti, tenendo conto anche dei caratteri degli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte;

le superfici murarie dovranno essere ripristinate nel loro assetto originario, intonacate al civile o a conci o mattoni faccia a vista, mediante l'adozione di materiali e tecniche tradizionali; non sono ammessi rivestimenti delle fronti in ceramica o materiali simili, né con intonaci e rivestimenti strollati, granigliati, plastici o simili;

gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene, ecc., dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari;

nel caso di ampliamenti, ripristino e nuovi interventi tali elementi dovranno essere riproposti con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretino quelle tradizionali;

non sono ammessi nuovi balconi od altri elementi a sbalzo;

i serramenti saranno realizzati in colori e materiali coerenti con i caratteri architettonici e/o ambientali delle unità edilizie;

non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato;
- tapparelle in legno, plastica od altro;
- saracinesche orizzontali o verticali ad esclusione del caso in cui il loro utilizzo sia giustificato da seri motivi di sicurezza;
- portoni basculanti in lamiera a vista sulle fronti prospicienti spazi pubblici; possono essere ammessi portoni di altro materiale (es. con rivestimento in doghe in legno) in accordo con i caratteri degli edifici; i portoni e le basculanti sugli spazi pubblici non dovranno in ogni caso sporgere oltre il filo di facciata in fase di apertura,

i) Rapporti aeroilluminanti:

per gli edifici sottoposti ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, è consentita la deroga al rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene;

si precisa che la deroga ammessa dalla presente norma esprime una volontà dell'Amministrazione Comunale per quanto di sua competenza, ma per ottenere l'effettiva concessione della deroga si dovrà ottenere l'assenso dall'Ente preposto all'applicazione del R.L.I. (A.S.L.), che dovrà valutare caso per caso la possibilità di concederla.

in ogni caso le aperture sulle fronti, se ampliate o realizzate ex novo, dovranno sostanzialmente rispettare o riproporre i caratteri tipologici e stilistici delle aperture preesistenti e comunque di quelle tradizionali con particolare riferimento alle proporzioni delle finestre ed ai rapporti geometrici delle fronti;

l) Altezze minime dei locali:

negli interventi di recupero edilizio che prevedono la sostituzione dei solai, qualora si verifichi l'impossibilità, tecnica o funzionale dell'adeguamento alle altezze minime stabilite dal R.L.I. previo parere preventivo in deroga da parte dell'A.S.L., è consentita l'abitabilità in deroga di vani i quali abbiano un'altezza netta minima di m 2,70 con un minimo assoluto di m 2,40; tale norma non vale per i sottotetti relativamente ai quali si applicano le norme di legge specifiche in materia.

Art. 52 – Usi previsti nel “centro storico e nei nuclei di antica formazione”

1. Nel “centro storico e nei nuclei di antica formazione”, gli usi esistenti possono essere mantenuti, purché compatibili con la prevalente destinazione della zona sotto il profilo urbanistico e/o ambientale.
2. Le variazioni d'uso, dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie.
3. In particolare le nuove destinazioni funzionali sono consentite previo verifica della coerenza dell'inserimento di tali funzioni rispetto agli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi nonché degli spazi liberi di pertinenza e nel rispetto dei limiti definiti dal piano di zonizzazione acustica.
4. Il “centro storico ed i nuclei di antica formazione”, sono prevalentemente destinati alle funzioni abitative.
5. Gli usi previsti sono i seguenti:
 - a) FUNZIONE ABITATIVA
 - a.1) Abitazioni singole e collettive; rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.
 - b) FUNZIONI DI SERVIZIO
 - b.1) commercio al dettaglio “esercizi di vicinato”, con superficie di vendita ed esposizione non superiore a mq 150, incrementabili fino ad un massimo di ulteriori mq 200 per superfici di deposito e magazzino.
 - b.2) pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.
 - b.3) usi vari di tipo diffusivo, intesi come funzioni terziarie di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, attività di servizio, culturali e ricreative e simili), generalmente integrate nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, qualora non si tratti di attività svolte in ambienti promiscui con la residenza.
 - b.4) Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla

persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).

b.5) Artigianato produttivo di tipo manifatturiero laboratoriale; in questo uso sono comprese le attività artigianali del settore produttivo manifatturiero che si svolgono in laboratori e possono insediarsi anche nelle zone a prevalente destinazione residenziale in quanto si intendono compatibili con le funzioni abitative.

6. L'insediamento della funzione residenziale non è soggetto ad alcuna limitazione di zona e di superficie.
7. Gli interventi edilizi si definiscono, in relazione alla destinazione d'uso diversa da quella residenziale, nelle seguenti categorie:
 - a) interventi comportanti insediamenti residenziali attraverso la trasformazione di volumi a destinazione d'uso diversa da quella residenziale (rustici, capannoni, ecc.);
 - b) interventi comportanti l'insediamento di nuove funzioni d'uso diverse da quella residenziale attraverso la trasformazione di superficie a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, come certificato a mezzo di titolo edilizio abilitativo, od in mancanza, da classificazione catastale o da altra documentazione probante;
 - c) interventi comportanti trasformazione d'uso nell'ambito di categorie funzionali diverse da quella residenziale esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole e certificata come al precedente punto;
8. Interventi comportanti l'ampliamento in superficie di funzioni diverse da quella residenziale già insediate alla data di adozione del presente Piano delle Regole, anche con eventuale variazione di categoria funzionale.
9. La modifica di destinazione d'uso è condizionata alla preliminare verifica della localizzazione dell'edificio oggetto di richiesta, della compatibilità insediativa con il tessuto edilizio cui appartiene l'edificio, dell'adattabilità della tipologia alla nuova sezione insediabile e della possibilità di reperire le aree da destinare ad attrezzature e servizi resi necessarie in conseguenza dell'incremento di carico urbanistico generato dall'intervento; l'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso valutare l'opportunità o meno di procedere, per giustificati motivi, alla monetizzazione delle aree.

Art. 53 – Elaborati per la presentazione di titoli edilizi abilitativi

1. A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio vigente, tutti i progetti relativi ad interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia da attuarsi nel “centro storico ed i nuclei di antica formazione”, dovranno essere corredati dalle seguenti documentazioni:
 - a. rilievo dello stato di fatto (planimetria di ogni piano, sezioni, prospetti, coperture, e particolari costruttivi) in scala adeguata;
 - b. sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno (scala 1:100 e 1:200);
 - c. rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con l'indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
 - d. dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti;
 - e. documentazione storica, planimetria, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc., qualora esistenti;
 - f. documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme degli edifici esistenti;
 - g. relazione contenente la descrizione delle operazioni che s'intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.
2. La documentazione richiesta potrà essere ridotta in funzione delle caratteristiche del fabbricato e/o della tipologia d'intervento dall'ufficio tecnico comunale.

B) ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale

Art. 54 – Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale

1. Detti ambiti riguardano il tessuto urbano consolidato diverso dai nuclei di antica formazione. Rientrano in questi ambiti:
 - ambiti, non sempre omogenei, costituiti prevalentemente da cascinali (costruiti prima degli anni '50) oggi generalmente non più a servizio dell'attività agricola ma che hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche originarie e che quindi possiedono notevole valore storico-testimoniale;
 - le aree oggetto di nuova edificazione o di ricostruzione effettuate a partire dagli anni cinquanta;
 - le aree oggetto di recente edificazione, realizzate in attuazione delle convenzioni di lottizzazione stipulate negli ultimi decenni.
2. Dette aree a prevalente destinazione residenziale sono in gran parte già edificate; in esse si considera esaurita la possibilità edificatoria ad esclusione di processi d'integrazione edilizia, di sostituzione di edifici esistenti e di edificazione di eventuali lotti residuali e/o interclusi.
3. Le planimetrie del Piano delle Regole, individuano sull'intero territorio comunale, le aree definite quali "ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale" distinte in:
 - b.1) ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale;**
 - b.2) ambiti residenziali consolidati;**
 - b.3) ambiti residenziali di recente espansione.**

Art. 55 – Definizione degli interventi edilizi

1. Per la definizione degli interventi si recepisce quanto stabilito dall'art. 27 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e dalla normativa regionale e nazionale in materia.

Art. 56 – Disciplina degli interventi

1. I progetti si attuano mediante intervento edilizio diretto, fatta eccezione per:
gli “ambiti residenziali d’interesse storico-testimoniale” che sono soggette a Piano di Recupero od a Permesso di Costruire convenzionato, nel caso d’interventi comportanti demolizione e ricostruzione od incremento di carico urbanistico;
le funzioni ricettive di cui alla successiva lettera d), che sono soggette a Piano Attuativo.
2. Si applicano le disposizioni di cui ai precedenti art. 23 in materia di parcheggi di pertinenza PP.
3. Ai fini della determinazione della volumetria edificabile sono computabili anche le aree ricadenti all’interno della fascia di rispetto stradale purché aventi la simbologia dell’ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale nelle tavole del Piano delle Regole.
4. Il permesso di costruire è comunque subordinato all’esistenza delle opere d’urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell’attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all’impegno degli interessati di procedere all’attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell’intervento oggetto del permesso.
5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, equiparabili alla “ristrutturazione”, dovranno iniziare immediatamente dopo quelli di demolizione e comunque non oltre un anno dalla data di efficacia del titolo edilizio abilitativo; superato tale termine l’edificazione dello spazio resosi libero avverrà nei limiti e con le prescrizioni relative agli interventi di nuova costruzione.
6. Gli interventi di integrazione del patrimonio edilizio esistente, sostituzione dello stesso o di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti indici:

b.1) ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale

If = 1,50 mc/mq H max = 7,50 m

Distanze a norma del precedente art.21

Rc = 0,35 mq/mq

parcheggi PP nella quantità stabilita dal precedente art.23

S.m.f. = 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie

Necessariamente andranno cedute gratuitamente le aree di:

Verde primario 3mq/100mc

Parcheggi di urbanizzazione primaria PU 10mq/100mc

Gli interventi comportanti un aumento del carico urbanistico per trasformazione di volumi edilizi esistenti (fienili, stalle, depositi, laboratori dismessi ecc.) saranno soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, con cessione e/o monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici mancanti.

Gli interventi sono assentibili previa formazione di un progetto di massima esteso all'intero organismo edilizio.

Valgono le prescrizioni dell'art.51 delle presenti norme.

b.2) ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale

If = 1,50 mc/mq

H max = 7,50 m

Distanze a norma del precedente art.21

Rc = 0,35 mq/mq

parcheggi PP nella quantità stabilita dal precedente art.23

S.m.f. = 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie

b.3) ambito di recente espansione a prevalente destinazione residenziale

If = 1,40 mc/mq H max = 7,50 m

Distanze a norma del precedente art. 21

Rc = 0,35 mq/mq

parcheggi PP nella quantità stabilita dal precedente art.23

S.m.f. = 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie

Art. 57 – Destinazioni d'uso ammesse

1. L'ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale, è prevalentemente destinato alle funzioni abitativa.
2. Gli usi previsti sono i seguenti:
 - a) FUNZIONE ABITATIVA
 - a.1) Abitazioni singole e collettive; rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.
 - b) FUNZIONI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA
 - b.1) commercio al dettaglio "esercizi di vicinato", con superficie di vendita ed esposizione non superiore a mq 150, incrementabili fino ad un massimo di ulteriori mq 200 per superfici di deposito e magazzino.
 - b.2) pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.
 - b.3) usi vari di tipo diffusivo, intesi come funzioni terziarie di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, attività di servizio, culturali e ricreative e simili), generalmente integrate nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, qualora non si tratti di attività svolte in ambienti promiscui con la residenza.
 - b.4) Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).

- b.5) Artigianato produttivo di tipo manifatturiero laboratoriale; in questo uso sono comprese le attività artigianali del settore produttivo manifatturiero che si svolgono in laboratori e possono insediarsi anche negli ambiti a prevalente destinazione residenziale in quanto si intendono compatibili con le funzioni abitative.
 - b.6) Distributori stradali di carburanti, comprese le attività ad esse complementari quali autolavaggio, riparazione di autoveicoli, bar e vendita di accessori per gli automezzi; i distributore privati di carburante sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa di settore.
- c) FUNZIONI TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA
- c.1) Scuole dell'obbligo compresi asili nido e scuole matene.
 - c.4) Attrezzature per il verde; comprendono aree di uso pubblico sistemate a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco nonché elementi edilizi di arredo e servizio.
 - c.5) Attrezzature d'interesse comune quali servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, sedi di associazioni.
 - c.6) Sedi istituzionali ed amministrative.
 - c.7) Servizi religiosi comprendenti gli edifici per il culto ed opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché le attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.
 - c.8) Attrezzature socio-sanitarie quali poliambulatori, servizi per anziani e/o diversamente abili, centri sanitari specializzati e simili, sia pubblici che privati.
 - c.9) Attrezzature tecnologiche che comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi.
- d) FUNZIONI RICETTIVE
- d.1) funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo, quali alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli e similari (dette funzioni sono insediabili subordinatamente all'approvazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato ai fine del reperimento delle aree ed attrezzature pubbliche necessarie per servire il carico urbanistico indotto dall'attività).

3. E' inteso che alle destinazioni di cui sopra possono essere associate funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli usi medesimi.

TITOLO IX: AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 58 – Prescrizioni generali

1. Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva comprendono le parti del territorio in cui possono insediarsi, sia attività artigianali sia attività a prevalente carattere terziario, commerciale e direzionale, in rapporto alle caratteristiche specifiche delle singole aree di cui ai successivi articoli.
2. Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto, oppure con permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo, secondo le specifiche disposizioni di zona ed in conseguenza degli incrementi di carico urbanistico indotti dagli interventi.
3. Si applicano le disposizioni di cui ai precedenti art.23 in materia di parcheggi di urbanizzazione primaria PU e di parcheggi di pertinenza PP.
4. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni efficaci nelle specifiche zone di cui ai successivi articoli, è consentita, l'edificazione di abitazioni per ciascun complesso industriale o artigianale, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei famigliari, nonché locali per le persone che devono assicurare la continuità di speciali lavorazioni.
5. Le abitazioni di cui al presente comma non costituiscono una entità funzionale autonoma dal punto di vista urbanistico e pertanto dovranno essere realizzate in connessione con le attività insediate o insediabili ai sensi dei successivi articoli.
6. La superficie utile abitabile ammessa per ogni attività insediata max 150 mq di Superficie complessiva determinata mediante la tabella ministeriale per il calcolo del contributo dovuto sul costo di costruzione (includendo nel conteggio anche i box di pertinenza dell'abitazione).
7. Sempre nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.
8. Per attività rumorose i locali adibiti ad abitazione dovranno essere costruiti o riadattati con particolari accorgimenti per l'isolamento acustico; il progetto dell'isolamento acustico dovrà essere presentato all'atto della richiesta di permesso di costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività edilizia; in ogni zona_dovranno in

ogni caso essere rispettate le norme del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

9. Nei casi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dalle presenti norme.
10. La permanenza all'interno delle singole zone delle attività esistenti non ricomprese tra le categorie funzionali previste nei successivi articoli è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni previste dai successivi articoli, fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.

Art. 59 – Definizione degli interventi edilizi

1. Per la definizione degli interventi si recepisce quanto stabilito dall'art.27 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e dalla normativa regionale e nazionale in materia.

Art. 60 – Ambiti produttivi interni al contesto residenziale

1. Comprendono le aree artigianali esistenti e di completamento interne alla zona a prevalente destinazione residenziale di cui è confermata la destinazione produttiva.
2. I progetti si attuano mediante intervento edilizio diretto, fatta eccezione per le funzioni di cui ai successive lettere c10), c11), d1), che sono soggette a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, ai fini del reperimento e/o della monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi necessarie a seguito dell'incremento di carico urbanistico indotto dall'intervento.
3. In tali zone gli usi ammessi previsti di cui al precedente art.42 sono:
 - a) FUNZIONE ABITATIVA
 - a.1) Abitazioni, nel limite di cui all'art.58.
 - b) FUNZIONI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA
 - b.1) Commercio al dettaglio "esercizi di vicinato", con superficie di vendita ed esposizione non superiore a mq 150, incrementabili fino ad un massimo di ulteriori mq 200 per superfici di deposito e magazzino.

- b.2) Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.
- b.4) Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere.
- b.5) Artigianato produttivo di tipo manifatturiero laboratoriale; in questo uso sono comprese le attività artigianali del settore produttivo manifatturiero che si svolgono in laboratori e possono insediarsi anche nelle zone a prevalente destinazione residenziale in quanto si intendono compatibili con le funzioni abitative.
- b.6) Distributori stradali di carburanti, comprese le attività ad esse complementari quali autolavaggio, riparazione di autoveicoli, bar e vendita di accessori per gli automezzi; i distributore privati di carburante sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa di settore.

c) FUNZIONI TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

- c.10) Centri commerciali e direzionali “medie strutture di vendita”, quali i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore a mq 1500, le attività direzionali, amministrative, finanziarie assicurative, le attività di cui al precedente punto b.3) quando interessino interi edifici.
- c.11) Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali, che comprendono sedi per mostre, centri culturali, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo.

d) FUNZIONI RICETTIVE

- d.1) funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo, quali alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli e similari.

e) FUNZIONI PRODUTTIVE

- e.1) Attività produttive di tipo manifatturiero sia artigianali che industriali.
- e.4) artigianato di servizio all’auto: comprende l’esercizio d’attività d’assistenza alla mobilità quali gommisti, carrozzieri, elettrauto, meccanici e simili.

- 4. E’ escluso l’insediamento delle attività nocive di 1° classe di cui al R.D. del 27/7/1934 n°1265 nonché di tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori.

5. Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici:

$R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$

Soppalchi $1/3$ della S_c

S_{lp} massima ammissibile = $0,90 \text{ mq/mq}$

$H_m = 7,50$

Distanza dai confini: a norma del precedente art.21

6. Nei casi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dalle presenti norme.

Art. 61 – Ambiti produttivi esterni al contesto residenziale

1. Comprendono le aree artigianali ed industriali esistenti e di completamento esterne alla zona a prevalente destinazione residenziale di cui è confermata la destinazione produttiva.
2. I progetti si attuano mediante intervento edilizio diretto, fatta eccezione per le funzioni di cui ai successive lettere c10), c11), d1), che sono soggette a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, ai fini del reperimento e/o della monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi necessarie a seguito dell'incremento di carico urbanistico indotto dall'intervento.
3. In tali zone gli usi ammessi previsti dal precedente art.42 sono:
 - a) FUNZIONE ABITATIVA
 - a.1) Abitazioni, nel limite di cui all'art.58.
 - b) FUNZIONI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA
 - b.1) Commercio al dettaglio “esercizi di vicinato”, con superficie di vendita ed esposizione non superiore a mq 150, incrementabili fino ad un massimo di ulteriori mq 200 per superfici di deposito e magazzino.
 - b.2) Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.
 - b.3) *Usi vari di tipo diffusivo, intesi come funzioni terziarie di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, attività di servizio, culturali e ricreative e simili), generalmente integrate nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, qualora non si tratti di attività svolte in ambienti promiscui con la residenza.*
 - b.4) Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere.
 - b.5) Artigianato produttivo di tipo manifatturiero laboratoriale; in questo uso sono comprese le attività artigianali del settore produttivo manifatturiero che si svolgono in laboratori e possono insediarsi anche nelle zone a prevalente destinazione residenziale in quanto si intendono compatibili con le funzioni abitative.
 - b.6) Distributori stradali di carburanti, comprese le attività ad esse complementari quali autolavaggio, riparazione di autoveicoli, bar e vendita di accessori per gli

automezzi; i distributore privati di carburante sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa di settore.

c) FUNZIONI TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO

c.4) Attrezzature per il verde; comprendono aree di uso pubblico sistemate a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco nonché elementi edilizi di arredo e servizio.

c.9) Attrezzature tecnologiche che comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi.

c.10) Centri commerciali e direzionali “medie strutture di vendita”, quali i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore a mq 1500, le attività direzionali, amministrative, finanziarie assicurative, le attività di cui al precedente punto b.3) quando interessino interi edifici.

c.11) Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali, che comprendono sedi per mostre, centri culturali, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo.

d) FUNZIONI RICETTIVE

d.1) Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo, quali alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli e similari.

e) FUNZIONI PRODUTTIVE

e.1) Attività produttive di tipo manifatturiero sia artigianali che industriali.

e.2) Attività artigianali ed industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

e.3) Coltivazioni in serra e di tipo industriale.

e.4) Artigianato di servizio all’auto: comprende l’esercizio d’attività d’assistenza alla mobilità quali gommisti, carrozzieri, elettrauto, meccanici e simili.

e.5) Depositi a cielo aperto, intendendo gli spazi destinati a deposito di materiale e manufatti edilizi di cantiere, nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita; sono inoltre comprese le aree destinate al deposito di materiali

provenienti da demolizioni; tali aree sono assoggettate per ciò che concerne l'ubicazione, le caratteristiche geologiche, geotecniche e la protezione delle falde acquifere alle leggi vigenti in materia.

4. E' inteso che alle destinazioni di cui sopra possono essere associate funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli usi medesimi (residenza: autorimesse, cantine, scale androni e simili; attività commerciali: magazzini, spazi tecnici, esposizioni; attività produttive ed economiche in genere: mense, depositi, servizi e simili).
5. In tutte le zone a prevalente destinazione non residenziale sono ammesse superfici ad uso abitativo, in funzione complementare alle attività principali, nella quantità e secondo i criteri specificati per ogni singola zona dalle presenti norme.
6. In tali zone il P.G.T. si attua per intervento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione;
 - demolizione e ricostruzione;
 - ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 0,50 mq/mq

Soppalchi 1/3 della Sc

Slp massima ammissibile = 0,90 mq/mq

Hm = 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve documentate esigenze di lavorazione

Distanza dai confini: a norma del precedente art.21
7. Nei casi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dalle presenti norme.
8. Per le aree oggetto di convenzione urbanistica in corso di validità, fino all'approvazione del P.G.T., sono ammessi solo gli interventi conformi alle Convenzioni in essere.

9. *Esclusivamente per le attività insediabili sui lotti direttamente contigui con ambiti residenziali (in caso di dismissione e di subentro di attività esistenti) sarà obbligatorio attenersi a quanto disposto dall'Art. 60 della Normativa Tecnica del PdR.*

TITOLO X: EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI SITUATI ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ED EDIFICI NON DESTINATI O NON DESTINABILI ALL'USO RURALE

Art. 62 – Edifici residenziali esistenti situati all'esterno del territorio urbanizzato

ed edifici non destinati o non destinabili all'uso rurale

1. Gli edifici ad uso residenziale civile esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (ricadenti all' interno degli ambiti agricoli o nelle aree di non trasformazione urbanistica o negli ambiti d'interesse paesaggistico) sono individuati con apposita simbologia (asterisco e lettera Ax) nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000.
2. Usi previsti:
 - a1 Abitazioni singole e collettive;
 - b2 Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e simili;
 - c3 Attrezzature per lo sport scoperte;
 - d1 Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo quali alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli e similari;
 - f1 Attività agricole e agrituristiche, comprendono tutte le funzioni connesse alla conduzione agricola aziendale e agrituristica.
3. Tipi, parametri e modalità di intervento.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia, limitatamente agli edifici non inclusi nei nuclei di antica formazione (per i quali sono ammessi soltanto gli interventi di cui alla precedente lettera c);
 - e) demolizione con o senza ricostruzione;

f) limitatamente agli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. possedevano già una destinazione residenziale:

- ampliamento una tantum degli edifici esistenti per motivate esigenze igienico-sanitarie e funzionali fino al 20% per unità immobiliari aventi dimensioni inferiori a 80 mq di Su; fino al 15% per Su esistente compresa fra 81 e 150 mq; fino al 10% per Su esistente superiore a 150 mq;
- ampliamento delle superfici accessorie Sa fino ad un limite massimo del 50% della Su calcolata dopo l'ampliamento;
- ampliamento o nuova edificazione di autorimesse fino al limite di mq 30 per ogni mq 100 di Su, per ogni unità immobiliare;

g) limitatamente agli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. possedevano una destinazione extraresidenziale è ammesso l'ampliamento una tantum solo per l'adeguamento alle normative vigenti;

h) è ammessa la variazione della destinazione d'uso secondo le funzioni previste dal presente articolo.

4. Nei casi di ampliamento di cui alle precedenti lettere f), g) valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = non superiore a quella media degli edifici preesistenti e comunque con un massimo di 7,00 metri.
- Distanze dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art.21.

5. Nel caso d'interventi d'ampliamento degli edifici esistenti e delle relative pertinenze questi dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri ambientali del luogo e secondo gli obiettivi prioritari di salvaguardia e valorizzazione delle aree libere sistemate a parchi, giardini, ecc.; nell'ambito di tali interventi dovrà inoltre essere limitata al minimo indispensabile l'occupazione delle aree verdi preesistenti sistemate a parco o comunque con presenza di essenze arboree.

6. In ogni caso tutti gli interventi su edifici o manufatti esistenti sono sottoposti alle disposizioni di tutela o prescrizione specifica se prevista.

7. In sede di esame dei progetti d'intervento la Commissione per il paesaggio ha la facoltà di prescrivere l'adozione di soluzioni architettoniche e/o di materiali che reputerà necessari al conseguimento degli obiettivi di cui sopra.

TITOLO XI: AMBITI A VERDE PRIVATO DA TUTELARE

Art. 63 – Ambiti a verde privato da tutelare

Gli ambiti di tutela sono caratterizzati dalla presenza di giardini o da rapporti significativi con edifici circostanti di valore storico ambientale.

Per gli edifici di valore storico-ambientale, contrassegnati con apposito simbolo sono possibili solo interventi di restauro conservativo pertanto per questi e per la relativa pertinenza a giardino non valgono gli indici di seguito riportati.

L'attività edilizia è regolata da semplice concessione edilizia, previo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici; i progetti edilizi dovranno riguardare l'intera area di pertinenza e dovranno essere corredati da un accurato rilievo del giardino con indicazione delle aiuole, delle piante, degli elementi architettonici o decorativi presenti, nel progetto dovranno essere evidenziate le variazioni rispetto allo stato di fatto, le piante di cui si prevede l'eliminazione, la posizione prevista per quelle sostituite e la sistemazione prevista per tutta l'area esterna.

Negli ambiti di tutela è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale e dovranno essere rispettati i seguenti indici .

- indice di densità fondiaria max. : 0,3 mc./mq.
- indice di copertura: 10% di S.f.
- distanza dai confini : m. 7,50
- distanza dalle strade : m. 10,00
- distanza tra fabbricati : m. 10,00

1. Gli ambiti comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati.
2. E' prescritto il mantenimento delle aree libere identificate e delle relative piantagioni a medio ed alto fusto, nonché la formazione eventuale di orti o giardini.

3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
5. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
6. Nei casi di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite.
7. Nelle aree destinate a verde privato, ad esclusione di quelle piantumate con alberi di alto fusto, è consentita la realizzazione di cantine ed autorimesse interrato a servizio dell'edificio principale purché la costruzione avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - 9.1) le coperture delle superfici oggetto di intervento siano ripristinate a verde;
 - 9.2) nell'intervento siano salvaguardati i caratteri ambientali preesistenti.
10. Non possono essere abbattuti alberi a medio ed alto fusto senza l'autorizzazione Comunale.

TITOLO XII: AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Art. 64 – Interventi ammissibili

1. Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, *le strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici nonché per l'attività agrituristica* secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo successivo delle presenti norme.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
5. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

6. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
7. 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.
8. I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva
9. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
10. Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico è naturale.
11. A giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale è ammessa l'installazione di impianti per l'allevamento zootecnico intensivo (stalle sociali e porcilaie) con gli indici previsti dalle leggi vigenti in materia.
12. La costruzione di nuovi edifici dovrà avvenire oltre a quanto sopra specificato, nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) costruzioni residenziali:

H max= m 7,00

Distanze a norma dell'art.21

Distanza minima dalle strade provinciali, come previsto dal nuovo "codice della strada" e nel rispetto delle fasce di rispetto stradale indicate negli elaborati grafici del Piano delle Regole
 - b) Attrezzature per attività di servizio:

H max = 9 salvo documentate esigenze di lavorazione

Distanze a norma dell'art.21

Distanza minima dalle strade provinciali, come previsto dal nuovo “codice della strada” e nel rispetto delle fasce di rispetto stradale indicate negli elaborati grafici del Piano delle Regole

13. Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze imposte dal RLI, come approvato e/o modificato con deliberazione del Consiglio Comunale.
14. I terreni classificati dalla presente variante generale al P.G.T. come “ambiti non soggetti a trasformazione” per il rispetto e la tutela dei corsi d’acqua, dell’abitato, della viabilità, sono considerati per il computo della superficie di intervento.
15. I volumi dei fabbricati esistenti si computano ai fini degli indici edilizi di cui al precedente comma.
16. Per le ville, le case padronali di campagna e per le cascine con valore ambientale ricadenti nelle aree agricole valgono le modalità e le possibilità di interventi indicato dalla apposita disciplina di cui al precedente art.51.
17. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, possono essere eseguiti anche da soggetti che non possiedono i requisiti di cui al successivo art.65.
18. La disciplina di cui al comma 17 si applica anche ai fini della realizzazione di edifici della superficie massima di mq 20 e d’altezza massima all’estradosso del colmo del tetto non superiore a m 4,00, destinati esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.
19. Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento, la disposizione di cui al comma 17 non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.
20. La ristrutturazione dell’immobile deve essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l’eventuale ripristino dell’attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall’intervento.

Art. 65 – Presupposti soggettivi e oggettivi

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
 - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art.64, comma 1, a titolo gratuito;
 - b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'art.64, comma 1.
2. Il permesso di costruire è subordinato:
 - a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
 - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti,

anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

TITOLO XIII: AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Art. 66 – Gli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico

1. Il PdR individua nella parte cartografica gli ambiti di valore paesaggistico - ambientale nelle aree attigue alle principali rogge, che per la loro natura e conformazione rappresentano episodi degni di essere conservati e valorizzati, tali zone sono pertanto soggette a salvaguardia di protezione ambientale, con vincolo di non edificabilità ed obbligo di integrazione delle essenze arboree esistenti.
2. Le opere di riqualificazione ambientale delle aree di valore paesaggistico - ambientale, con manutenzione ordinaria degli alberi e ripiantumazione, in particolare di quelle limitrofe agli ambiti edificati o di trasformazione individuati dal Documento di Piano, potranno, se la loro attuazione viene accettata dall'Amministrazione Comunale, essere utilizzate per la richiesta dei bonus urbanistici previsti dal precedente Art. 29.
3. Resta valido quanto previsto nelle "Determinazioni di Piano" del Documento di Piano per i bonus urbanistici previsti per la realizzazione del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato, per gli ambiti di trasformazione.

TITOLO XIV: AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 67 – Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

1. Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono: la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo ineditato la realizzazione del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato e il mantenimento dell'attività agricola in essere.
2. La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.
3. In queste aree al fine di non pregiudicare la possibilità di attuare in futuro un corretto sviluppo urbanistico e di impedire attività incompatibili con la residenza, è vietata qualsiasi nuova costruzione di qualsiasi genere essa sia, incluse le coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo. *Per le attività agricole ed agrituristiche esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono ammessi interventi in contrasto con quanto soprascritto solamente ed esclusivamente per motivata necessità del richiedente che dovrà dimostrare con una dettagliata relazione l'effettiva necessità di dover ricorrere a nuova edificazione.*
4. Per i fabbricati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione purché non si modifichi né la superficie coperta né il volume originario.
5. I fabbricati demoliti non possono essere ricostruiti.
6. Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la loro validità solamente per i casi ove i lavori siano già iniziati. Per questi casi continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi. Non saranno ammesse proroghe di nessun genere per l'esecuzione dei lavori anche se intervenissero delle varianti.

7. Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non dovranno incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.
8. *Le aree poste a nord dell'abitato a ridosso della SPCR ex SS415, per tutelare al meglio la salute pubblica, non potranno subire trasformazioni urbanistiche a carattere residenziale almeno per una fascia non inferiore a 200 metri dal sedime stradale.*

TITOLO XV: AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Art. 68 – Aree per attrezzature e servizi pubbliche e servizi

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale o sovra-comunale.
2. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
3. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.G.T. con apposite simbologie. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale.

Art. 69 – Attrezzature pubbliche e di interesse urbano.

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche (amministrative, sociali, culturali, sanitarie, di pubblica sicurezza e vigilanza, cimiteriali, e spettacoli ambulanti) e quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici): le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con l'apposita simbologia nelle planimetrie di Piano dei Servizi e di Piano delle Regole.
2. In tali zone gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune del progetto unitario esteso all'intero ambito di trasformazione, che deve definire in modo particolare l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità dell'intervento, la struttura fisico-funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle destinazioni d'uso.
3. Può essere consentita da parte del Comune, per determinati interventi, la redazione del progetto unitario da parte degli Enti Istituzionali competenti, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi:

a) Cimiteri

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate e disciplinate dalla Legislazione vigente.

Nel caso di edifici esistenti saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare per gli immobili sede di attività produttiva saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituiscono potenziamento della capacità produttiva.

b) Edifici per attrezzature sanitarie, assistenziali, culturali, uffici amministrativi pubblici servizi, edifici a servizio del culto, asili nido, scuole materne ed edifici scolastici

In sede di progettazione di nuovi interventi deve essere garantito il rispetto norme vigenti in materia.

Deve essere prevista a giudizio dell'Amministrazione Comunale una adeguata dotazione di spazi pubblici per sosta e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'art.23 delle presenti norme.

In tali aree il P.G.T. si attua nel rispetto del seguente indice:

$$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$$

$$H_{\text{max}} = 10,00 \text{ m}$$

$$RC = 0,60 \text{ mq/mq}$$

Distanze a norma del precedente art.21

$$\text{Parcheggi pubblici} = 5,00 \text{ mq/100 mc}$$

S.m.f. = 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie

c) Verde pubblico attrezzato

Le aree con questa destinazione dovranno e essere opportunamente piantumate ed attrezzate con percorsi pedonali; potranno inoltre contenere attrezzature per il gioco e attrezzature sportive.

E' vietata ogni costruzione ad eccezione delle attrezzature sportive e ricreative eseguite dall'Amministrazione Comunale e la residenza esclusivamente per il personale di custodia della attrezzature.

In tale zona il piano si attua secondo le previsioni dei progetti esecutivi che dovranno essere redatti dall'Amministrazione Comunale applicando i seguenti indici:

Uf = 0,30 mq/mq

H max = 7,00 m

Distanze a norma del precedente art.21

d) Impianti tecnologici

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore.

Il Comune può concedere a privati o a Enti istituzionalmente competenti di costruire e/o gestire le opere di sua spettanza sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Nelle aree destinate agli impianti tecnologici, il P.G.T. SI attua nel rispetto del seguente indice:

Uf = 0,60 mq/mq.

Distanze a norma del precedente art.21

4. Le destinazioni specifiche di cui al 3° comma del presente articolo possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale, seguendo la procedura stabilita dalle leggi regionali in materia.

Art. 70 – Viabilità

1. Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al D.L. 30 aprile 1992 n.285 Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni.
2. Nell'ambito delle zone destinate alla viabilità, le sedi stradali e i relativi nodi di progetto sono così suddivisi:
 - a) Viabilità di connessione territoriale con funzione nazionale, regionale e provinciale; il tracciato, le dimensioni della carreggiata, la tipologia degli accessi a livelli separati o a raso, sono individuati nelle tavole del Piano delle Regole; tali indicazioni possono essere ulteriormente definite in scale di progettazione esecutiva.

b) Viabilità di distribuzione locale con funzione di collegamento tra i diversi isolati urbani; il tracciato è individuato, di norma, nelle tavole del Piano delle Regole e le dimensioni sono le seguenti:

- marciapiede della larghezza minima di m 1,50 per lato
- carreggiata a doppio senso della larghezza minima di m 7,50

c) Viabilità interna di accesso diretto ai lotti e di distribuzione capillare; il tracciato è individuato nella cartografia del Piano delle Regole e le dimensioni sono differenziate nei seguenti tipi:

Tipo 1, così composta:

- marciapiede della larghezza minima di m 1,50 per lato
- carreggiata a doppio senso della larghezza minima di m 7,00

Tipo 2, così composta:

- marciapiede della larghezza minima di m 1,50 per lato
- carreggiata a doppio senso della larghezza minima di m 5,00

Tipo 3 strada a doppio senso di marcia con carreggiata minima da ml 6,00 di larghezza.

d) Ciclabile

Le piste ciclabili indicate nelle tavole di P.G.T. con apposita simbologia dovranno rispettare quanto indicato nella circolare 31 marzo 1993 n.432 della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Ad esclusione di quelle previste in zona prevalentemente agricola che avranno caratteristiche di piste (percorsi) campestri.

3. Le sezioni tipo di cui alle precedenti lettere valgono per le strade di nuova realizzazione individuate nella cartografia del Documento di Piano e/o nel Piano delle Regole.
4. Per quanto concerne la viabilità non individuata nella cartografia del Piano delle Regole compete all'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dei Piani Attuativi, determinare le caratteristiche geometriche delle strade.
5. Per quanto concerne la viabilità individuata nella cartografia del Piano delle Regole, ma che contestualmente sia o venga inclusa all'interno di Piani Attuativi, è facoltà

dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità, in sede di approvazione dei piani stessi, di ammettere la realizzazione di strade aventi caratteristiche geometriche differenti rispetto a quelle definite dal comma 2 del presente articolo.

In ogni modo la viabilità dovrà rispettare i seguenti requisiti minimi:

- per strade a doppio senso di marcia carreggiata minima da ml 6,00 di larghezza;
- per strade a senso unico di marcia carreggiata minima da ml 5,00 di larghezza;
- per il/i marciapiede/i, qualora ritenuto/i necessario/i, ml 1,50 di larghezza minima.

6. Nelle zone di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, e stazioni di servizio, tale precarietà dovrà risultare da apposito atto allegato alla concessione; per quanto riguarda le stazioni di servizio dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- distanze dal filo stradale m 10,00 per fabbricati ed impianti, compresi i serbatoi le pensiline ecc.
- distanze da incroci stradali m 75,00
- altezza massima dei fabbricati m 5,00 con un solo piano
- altezza massima delle pensiline di copertura degli impianti m 6,00
- R.C. = 0,50 mq/mq (le pensiline fanno copertura)

La corresponsione del contributo di costruzione (oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, smaltimento rifiuti, contributo dovuto sul costo di costruzione), per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata:

- secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti riferita al valore maggiore tra la superficie della proiezione in piante delle pensiline e la superficie degli stalli (somma della superficie delle banchine sopraelevate di erogazione e della superficie di stazionamento veicoli pari al prodotto della lunghezza delle banchine per una larghezza convenzionale di m 3,00 per ogni lato di accesso delle banchine stesse);

- secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito ecc.
7. Le fasce di rispetto alla viabilità sia all'interno che all'esterno dei centri edificati, essendo da intendersi limiti di edificazione sono interamente computabili al calcolo della volumetria edificabile.
 8. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale alla data di adozione del Piano delle Regole possono ampliarsi una tantum, nella parte non prospiciente il fronte stradale, di una quantità non superiore al 10% della S.U. o della S.I.p. preesistenti.
 9. All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade ex statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a m 300 ed a m 200.
 10. I parcheggi pubblici possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione e/o soggetti privati tramite stipula di apposita convenzione.
 11. *la definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale;*
 12. *l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.): per la S.P. CR ex S.S. n. 415 pari a 40,00 m per parte, per la S.P. n. 5 pari a 30,00 m per parte, per le SS.PP. n. 37–54–62 pari a 20,00 m per parte;*
 13. *la normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;*
 14. *le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;*
 15. *che le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992;*

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