

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di ROBECCO D'OGGIO

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*pianificazione comunale ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 7 comma 1 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

*Piano delle Regole
Piano dei Servizi*

= **PdR - PdS**

Allegato 02 - Norme Tecniche
modificate a seguito accoglimento osservazioni

Nota di lettura :

^ le parti evidenziate in [giallo] e barrate sono soppresse;

^ le parti scritte in **rosso** sono di modifica approvata e vigente;

N.T. _ Piano delle Regole

TITOLO I° – Norme generali di attuazione del Piano delle Regole

Art. 1.00.

Contenuti del Piano delle Regole

1.01. Le parti del territorio comunale soggette alla disciplina del PdR sono le seguenti :

- *gli ambiti del tessuto urbano consolidato, compresi i nuclei di antica formazione;*
- *gli interventi negli ambiti di completamento dei piani esecutivi eventualmente in corso;*
- *le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, compresi gli edifici non più adibiti all'attività agricola;*
- *le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ricomprese nelle fasce del P.A.I.;*
- *le aree di valore paesaggistico – ambientale comunque individuate;*
- *le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.*

1.02. Le previsioni contenute nella **Tavola delle Determinazioni di Piano – schede guida** e nelle **Norme Tecniche del Documento di Piano**, relative agli ambiti di trasformazione, siano essi a fini residenziali che produttivi, riguardanti le destinazioni d'uso ammesse e vietate, la capacità edificatoria degli ambiti, i minimi di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito, le modalità di pianificazione attuativa, le prescrizioni particolari e le indicazioni per l'utilizzo dei *bonus urbanistici*, sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni delle seguenti norme del PdR.

1.03. Le indicazioni e le prescrizioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 2.00.

Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

2.01. Il PdR recepisce l'intera normativa sovraordinata del pertinente **Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)** e, nella l'intera normativa del caso riferita al **Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R. – Normativa e Indirizzi di Tutela**, nella fattispecie per la "*Bassa Pianura*") e del pertinente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), ancorché la specifica normativa che stabilisce la prevalenza delle norme stesse sulle norme locali di P.G.T..

2.02. Il PdR recepisce la normativa sovraordinata del **PARCO Regionale Oglio Nord** che stabilisce la prevalenza della Normativa del Parco sulle norme locali; ***pertanto la parte del territorio comunale interna al perimetro del Parco Oglio Nord è soggetta alla specifica normativa del Parco medesimo.***

2.03. Gli interventi di trasformazione edilizia e dei suoli nell'intera area del Parco dell'Oglio Nord devono ottenere preventivamente l'Autorizzazione Paesaggistica.

2.04. Il PdR recepisce ogni altro contenuto prescrittivo indicato nell'elaborato "**sistema dei vincoli**", nonché indicato nell'**Art. 1.04.** del DdP.

2.05. Il PdR recepisce l'**art. 4 comma 1 let. h)** della **Legge Quadro 22.02.2001 n° 36** e l'**art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003**, nonché il **D.M. 29.05.2008** Ministero dell'Ambiente e determina un corridoio posto a fascia di rispetto ed entro il quale non possono essere edificati fabbricati di qualsiasi natura, ad eccezione dei manufatti a servizio della linea dei conduttori elettrici stessi.

2.06. Il PdR recepisce l'intera normativa riferita alle "**zone per impianti ferroviari**" ed ancorché nella fattispecie, il rispetto della normativa:

a) di cui al **D.P.R. 11/07/1980 n° 753** ivi compresa la fascia di tutela della linea ferroviaria di m. 30 dalla più vicina rotaia a dx. e sx. della linea medesima;

b) di cui all'art. 3 co. 2 del **D.P.R. 18/11/1998 n° 459** in merito all'obbligo, per le aree non ancora edificate, del titolare del Permesso di Costruire/D.I.A. di porre in atto, a proprio carico, tutti gli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria e ciò all'interno delle fasce di pertinenza individuate al co. 1 del citato art. 3;

c) per le opere ferroviarie si richiama la **Legge 17/05/1985 n° 210** all'art. 25 che fissa le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

2.07. Il PdR recepisce l'intera normativa nazionale e regionale in materia di "opere idrauliche" e "polizia fluviale" ed ancorché, nella fattispecie, il rispetto del **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**.

2.08. Il PdR recepisce l'intera normativa riferita alle fasce di rispetto dei **pozzi** per la captazione dell'acqua potabile in relazione al raggio di m. 200 ed alla tutela assoluta in relazione al raggio di m. 10.

2.09. Il PdR recepisce i contenuti dell'**art. 16.7 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela, sino ad un intorno di m. 20, delle aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di 1° e 2° livello indicati nell'Elaborato D – **carta tutele e salvaguardie** – P.T.C.P...

2.10. Il PdR recepisce i contenuti dell'**art. 16.4 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela delle scarpate morfologiche.

2.11. Il PdR recepisce i contenuti e l'intera normativa del **Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)** elaborato dalla Provincia, ai sensi della L.R. n° 31/2008 ed approvato con D.C.P. n° 164 del 07.12.2011.

2.12. Il PdR riconosce il **Fiume Oglio** quale corso d'acqua pubblica del Reticolo Idrico Principale.

2.13. Il PdR recepisce i contenuti dell'**art. 10 e 19 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela dei tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale.

2.14. Il **PdR recepisce** Indicazioni e normativa riferita al D.Lgs. n° 285/1992 (**N.C.d.S.**)¹ ed il relativo regolamento di cui al D.p.r. n° 495/1992; *(in particolare l'osservanza delle 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 del D.p.r. n° 495/92);*

2.15. Il **PdR recepisce** il combinato disposto dell'art. 102bis della L.R. n° 12/2005 in merito alla salvaguardia del nuovo tracciato infrastrutturale della viabilità provinciale.

Art. 3.00.

Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri atti del P.G.T.

3.01. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005 n° 12, così come modificata dalla L.R. 14.03.2008 n° 4, il PdR coordina e determina i contenuti e le azioni del P.G.T. nell'assetto del territorio comunale consolidato e per le aree destinate all'agricoltura; le indicazioni del PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 4.00.

Definizione dei parametri e degli indici edilizi

4.01. In ottemperanza all'**art. 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano** si intendono qui riportati i medesimi parametri e gli indici edilizi di riferimento da rispettare negli interventi edilizi contemplati dal Piano delle Regole.

4.02. Negli articoli successivi vengono indicati i parametri e gli indici edilizi assegnati ad ogni comparto in cui è stato suddiviso il tessuto urbano consolidato, sia a destinazione residenziale sia produttiva, nonché alle aree per l'esercizio dell'attività agricola, agli edifici insistenti nelle aree agricole e non più adibiti all'attività agricola.

4.03. Ai fini della determinazione del "contributo di costruzione", (Art. 43 della L.R. n° 12/2005) si specifica che non sussiste alcuna relazione tra la verifica della **S.I.p.** e la determinazione della **S.u./S.c.**, in quanto la **S.I.p.** è considerata ai soli aspetti degli indici edilizio-urbanistici, mentre la **S.u./S.c.** è applicabile ai soli aspetti del **D.M. 10.05.1977 n° 801** ed ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta sull'obbligo tributario; i due procedimenti non sono tra loro commensurabili.

Art. 5.00.

Destinazioni d'uso

5.01. Il PdR, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. n° 12/2005 indica nei successivi articoli e per ogni ambito in cui è suddiviso il territorio comunale rimesso alla sua potestà, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

¹ ai fini di una più chiara e completa regolamentazione della materia trattata viene qui indicato quanto segue:
= la definizione di confine stradale è dettata dall'art. 3 c. 1 punto 10 del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
= la normativa relativamente agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, è dettata dall'art. 16 del D.Lgs. 285/1992;
= le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, piantumazioni, l'apertura di canali, è individuata dall'art. 26 del D.P.R. n° 495/1992;
= le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n° 495/1992;
= 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.

5.02. Al fine della prevalente applicazione dell'art. 51 "disciplina urbanistica" della L. R. n° 12/2005, si definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili e quelle escluse negli ambiti individuati dal PdR.

5.03. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, purché la nuova destinazione non rientri tra quelle non ammesse per l'ambito dell'intervento. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la superficie delle aree a servizi, anche con monetizzazione.

5.04. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi può determinare quali siano i mutamenti della destinazione d'uso di aree o di edifici che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

5.05. In ottemperanza all'Art. 13 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, si riportano le definizioni delle destinazioni d'uso :

5.06. Definizione delle destinazioni d'uso :

a) Residenziale : comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza). Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) Attività agricola : comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.

c) Attività Produttiva : comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali ed artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. E' ammessa la residenza strettamente correlata all'attività produttiva, per il titolare o per il custode.

d) Artigianato di servizio : comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1^a classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n° 1265/1934.

e) Attività terziarie : rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze. Le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

f) Attività commerciali : rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq. 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a servizi per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : ²

Le previsioni di carattere commerciale e le relative superfici di vendita si distinguono nelle seguenti tipologie:

- a) **Esercizi di Vicinato [ESV]** – insediamenti con superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- b) **Medie Strutture di Vendita [MSV]** – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 150 e non superiore a mq. 1.500;
- c) **Grandi Strutture di Vendita [GSV]** – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500;
- d) **Centro Commerciale [CCC]** – insediamento costituito da medie e grandi strutture di vendita nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

² vedi specifica normativa nel successivo **Art. 24**, in merito alla "disciplina del commercio" – è comunque prevalente ogni altra disposizione legislativa-regolamentare sopravvenuta.

Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio si distinguono inoltre nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare / non alimentare / misto³.

= definizione della superficie di vendita e criteri di misurazione

Le superfici di vendita si definiscono e si misurano così come di seguito :

- a) la superficie di vendita (S.d.v.) è tutta l'area destinata all'esercizio di attività di vendita, misurata al netto delle murature e dei pilastri e comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate all'attività;
- b) non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'eventuale superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce acquistata e che sia posta al di là della barriera casse, ove esistente;
- c) la superficie di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, chiaramente individuabile, separata e delimitata con fissa e riconoscibile soluzione di continuità rispetto a quella di eventuali altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile usufruire od accedere direttamente ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di uscita dal singolo esercizio;
- d) l'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della S.l.p. alla superficie di vendita);
- e) 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 (nella misura di 1/8 della S.l.p.);

f.2) Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione :

rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia ed, in particolare, in conformità alla Legge Regionale 02.02.2010 n° 6 (*in particolare al CAPO IV artt. 81 e seguenti*) - [*vedi la norma specifica al successivo Art. 36.00.*]

5.07. Nei documenti da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo, oppure per l'approvazione del Piano Esecutivo (*ove previsto*) per le trasformazioni edilizie, devono essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici in programma e deve essere dimostrata la loro compatibilità con le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso non ammesse per la zona oggetto dell'intervento. Nelle convenzioni dei piani attuativi e negli atti d'obbligo unilaterali, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi, deve essere previsto l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso in programma.

Art. 6.00.

Aree di pertinenza

6.01. L'area di pertinenza di un edificio esistente è quella su cui insiste l'edificio medesimo, corrispondente al mappale indicato nei fogli del Catasto, conservati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per gli edifici di nuova costruzione l'area di pertinenza è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione fondiaria (I.u.f.). Nel caso di piani attuativi l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione territoriale (I.u.t.).

6.02. Gli elaborati tecnici per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, siano esse per nuove costruzioni, per ampliamenti o per ristrutturazioni o risanamento conservati e manutentivo di edifici esistenti, devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura lineare del lotto, riportante la firma di un professionista abilitato e della proprietà dell'area.

6.03. L'area di pertinenza è considerata satura quando risultino costruiti edifici per un volume (V) oppure per una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) uguale al massimo consentito dal PdR per l'ambito di riferimento. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del PdR oppure realizzati nella sua attuazione potranno essere ulteriormente conteggiate, per nuove costruzioni o per ampliamenti, solo se non risultano sature secondo il sistema di calcolo di cui al successivo punto 6.04.

6.04. Nel caso in cui l'area di pertinenza di un edificio non fosse desumibile da documentazione con valore formale (*estratto catastale o planimetria asseverata da professionista e dalla proprietà*), viene

³ le tipologie "miste" appartengono al settore "alimentare"

assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione del terreno necessaria per edificare l'edificio medesimo in base all'applicazione dei parametri edilizi di utilizzo assegnati alla zona di riferimento.

6.05. E' consentito il trasferimento dei diritti edificatori (*volumetrici o di superficie realizzabile*) all'interno degli ambiti omogenei riconosciuti, e cioè negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva e delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola. Il trasferimento dei diritti edificatori viene regolato da atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente e deve essere presentato al Comune prima del perfezionamento del titolo abilitativo ad eseguire i lavori in programma.

Art. 7.00.

Parcheggi pertinenziali

7.01. Negli interventi edilizi, ai fini residenziali, di nuove costruzioni o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento di edifici e cambi di destinazione funzionale, si devono prevedere spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli nella misura di mq. 1,00 ogni mc. 10 di volume residenziale previsto. Nel caso di ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso si considera il solo volume in ampliamento o in cambio di destinazione.

7.02. Negli interventi edilizi, non a carattere residenziale, in caso di nuove costruzioni e/o ricostruzioni di edifici esistenti è imposta la seguente dotazione di posteggi pertinenziali :

- a) **uffici ed edifici commerciali:** almeno il 50% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata a parcheggio;
- b) **negozi e magazzini di vendita:** almeno il 50% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata a parcheggio;
- c) **laboratori artigianali, depositi commerciali e stabilimenti industriali:** almeno il 10% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali insediamenti dovrà essere adibito a parcheggio;
- d) **bar, ristoranti, alberghi e simili:** almeno 5 mq. per ogni persona che può utilizzare contemporaneamente la struttura (*numero posti a sedere, posti letto, ecc.*) dovrà essere destinata a parcheggio.

7.03. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel caso di dimostrata impossibilità a reperire adeguate aree private e/o pubbliche, le superfici, di cui alle lettere **a), b), d)** destinate a parcheggio, sono ridotte a metà, ovvero, nel Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**), possono essere ulteriormente ridotte al 25% previa "monetizzazione" al Comune della superficie corrispondente alla mancata realizzazione.

7.04. I parcheggi ad uso pubblico devono avere distinti al loro interno le corsie di accesso dagli stalli di sosta.

7.05. L'edificazione di posti auto per parcheggi e garages⁴ è disciplinata dalla normativa nazionale di cui alla Legge n° 122/89 e successive modificazioni, nonché dalla prevalente intera normativa di cui alla L.R. n° 12/2005 Titolo IV Capo II.

7.06. I posti auto, i parcheggi e le autorimesse private previsti dalla legge e dalle norme di attuazione del P.G.T. possono essere realizzati:

- a) *nei piani scantinati o seminterrati*⁵, o *piani terreni di edifici*;
- b) *nel piano porticato limitatamente alla definizione di "posto auto"*;
- c) *su area libera, nei cortili e in giardini con espresso divieto di sistemarvi box in lamiera.*

7.07. Le superfici dei parcheggi di pertinenza, quindi, possono essere individuate sia entro terra che fuori terra e possono essere reperite anche esternamente al lotto su cui insiste il fabbricato di cui sono pertinenza, in questo caso il vincolo di pertinenza deve essere costituito con atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari.

7.08. Fatta salva la possibile applicazione del combinato disposto sia della Legge n° 122/89 e sia della L.R. n° 12/05, nel nucleo di antica formazione (**N.A.F.**), anche al di fuori degli ambiti e degli interventi di Piano di Recupero, nel rispetto del Codice Civile e dei diritti di terzi e del Codice della Strada, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona⁶, è comunque consentita a titolo gratuito:

⁴ autorimesse private.

⁵ fatta salva la verifica della falda e compatibilmente alle prescrizioni dettate dallo studio geologico.

⁶ in muratura intonacata, tetto a due o più falde in pendenza, manto in coppi, serramenti in legno,

a) l'edificazione di autorimesse⁷ sull'area pertinenziale libera esterna al fabbricato principale di abitazione, limitatamente alla realizzazione proporzionale⁸ in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. del volume residenziale cui il garage è riferito;

b) l'edificazione⁹ di autorimessa, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona, non assoggettata alla verifica plani-volumetrica, a condizione che l'altezza media utile interna non sia superiore a m. 2,40 e la superficie lorda d'uso non sia superiore a mq. 18,00.

In ogni caso, con specifico atto di vincolo e di destinazione, assoggettato a registrazione e trascrizione, deve essere individuata l'Unità Immobiliare cui la singola autorimessa ne costituisce accessorio pertinenziale; l'atto di vincolo deve altresì contenere l'impegno al versamento dell'equivalente contributo commisurato al costo di costruzione (ex art. 3 L. n° 10/77) determinato alla data del caso di successivo accorpamento dell'asservita Unità Immobiliare con un'altra già dotata di autorimessa e comunque il contributo non potrà essere inferiore all'importo di € 516,50.

Art. 8.00.

Definizioni degli interventi edilizi

8.01. La definizione degli interventi edilizi è regolata dall'Art. 27 (*Definizioni degli interventi edilizi*) della L.R. n° 12/2005 ed è a tutti gli effetti prevalente rispetto a quanto altro indicato.

8.02. Al fine della corresponsione del Contributo di Costruzione, la ristrutturazione dei fabbricati esistenti eseguita tramite demolizione e ricostruzione, anche sull'area di sedime del vecchio fabbricato, è considerata come "nuova costruzione".

Art. 9.00.

Modalità di attuazione del Piano delle Regole

9.01. Il Piano delle Regole (PdR) si attua tramite:

- ❖ *Titolo abilitativo diretto e cioè Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, secondo la casistica prevista dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia;*
- ❖ *Permesso di Costruire Convenzionato;*
- ❖ *Piano Esecutivo, ovvero Piano di Recupero.*

9.02. Il titolo abilitativo diretto (*Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività*) è utilizzabile per opere edilizie riguardanti la nuova costruzione di singole unità immobiliari e/o bifamigliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di singole unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici con più unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, a condizione che la ristrutturazione e/o l'ampliamento non preveda cambi di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente, valutata per ogni destinazione d'uso presente nell'immobile.

9.03. Il **Permesso di Costruire Convenzionato** è richiesto per interventi edilizi di nuova costruzione con più di tre unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali ed in tutte le ristrutturazioni ed ampliamenti che prevedano un cambio di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente ed in qualsiasi operazione edilizia che preveda un maggior peso insediativo rispetto alla situazione preesistente e che comporti un aumento ovvero una variazione nel fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. La "convenzione", ovvero "l'atto unilaterale d'obbligo" stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere, monetizzare e/o realizzare a favore del Comune.

9.04. La volumetria, ovvero la SIp, realizzabile all'interno di ciascun Piano Esecutivo si ottiene applicando alla superficie fondiaria, delle aree di pertinenza dello stesso, l'indice assegnato al comparto in cui queste ricadono, oppure è pari alla volumetria/SIp esistente solo nel caso quest'ultima sia superiore a quella ottenuta con il calcolo secondo il metodo precedente.

9.05. I Piani Esecutivi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o di promuovere direttamente, in assenza

⁷ deve intendersi consentita una autorimessa ogni unità immobiliare di abitazione di cui ne è priva.

⁸ assoggettata alla verifica plani-volumetrica .

⁹ a Piano Seminterrato o tutto Piano Terra, sull'area pertinenziale del fabbricato principale.

dell'azione del privato, piani attuativi ogni qualvolta la situazione igienico – statica e la conformazione morfologica dell'immobile, o degli immobili, lo richieda.

9.06. L'attivazione del Piano Esecutivo prevede sempre la cessione al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero pertinente monetizzazione. L'atto di convenzione, ovvero unilaterale d'obbligo, stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere, monetizzare e/o realizzare a favore del Comune.

9.07. I Piani Esecutivi o i Permessi di Costruire/DIA Convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. La suddivisione in più stralci del piano esecutivo è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- *la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte del piano e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno;*

Art. 10.00. - Salvaguardia dell'ambiente

10.01. Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da intraprendere in attuazione al PdR si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di protezione dell'ambiente in riferimento all'emissione di odori, rumori, fumi e polveri, di attingimento ed uso dell'acqua ed alla raccolta e smaltimento, con eventuale trattamento, delle acque reflue e di prima pioggia – con riferimento ai regolamenti regionali n° 2, 3 e 4 del 24 marzo 2006 – come trovano applicazione, se del caso, le disposizioni vigenti in materia di valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.).

10.02. Per tutti gli interventi edilizi e/o urbanistici previsti su aree precedentemente utilizzate per attività produttive (*del settore primario e secondario*) o di deposito con presenza di materiali e/o sostanze dichiarate pericolose, il proponente l'intervento deve presentare, con la documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, un'indagine sulla qualità del suolo e del sottosuolo condotta prelevando campioni del terreno, a varie profondità, da esaminare chimicamente al fine di accertare la compatibilità della qualità del suolo con la nuova destinazione funzionale, con riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs. n° 152 del 2006. L'indagine deve essere sottoposta al parere dell'A.R.P.A. – Dipartimento di Cremona.

Art. 11.00. - Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano

(compatibilità alla normativa di cui al P.P.R. approvato con D.C.R. 19.01.2010 n° 951)

11.01. Il PdR si propone la salvaguardia del paesaggio del tessuto urbano consolidato definendo le caratteristiche tipologiche da rispettare negli interventi edilizi sia per le nuove costruzioni, là dove consentite, sia per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e modifiche degli edifici esistenti, per ogni ambito in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato. La normativa di riferimento viene riportata nel successivo **"Titolo II – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano"**.

11.02. Il PdR inoltre si propone la riqualificazione del paesaggio urbano attraverso l'istituto dell'incentivazione (*vedi successivo Art. 15*) che si estrinseca con la concessione di *"bonus urbanistici"*, ossia maggiori diritti edificatori da riconoscere agli interventi ricompresi in Piani Attuativi comunque denominati (*P.R., P.L., P.E., PdZ, ecc.*) o dei 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 urbana e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo.

11.03. La presentazione della richiesta di Piano Attuativo (*ovvero PdiC convenzionato/D.I.A. convenzionata*) deve essere preceduta dalla domanda di **"inizio della procedura"**, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i *bonus urbanistici* e per quali tipologie di *bonus* e relativi massimali. A tale scopo alla documentazione di inizio della procedura dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale – paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione paesistica interna e nell'intorno dell'area in attuazione e delle opere di riqualificazione urbana delle aree pubbliche esterne all'area dell'intervento che si intendono effettuare. La relazione ambientale – paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità ai *"bonus urbanistici"*, che l'entità degli stessi, in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste. In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai *"bonus urbanistici"*. La convenzione urbanistica del Piano Attuativo o l'Atto Unilaterale d'Obbligo, in caso di Permesso di Costruire /D.I.A. Convenzionato/a, regoleranno anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione sia come entità della garanzia fidejussoria.

11.04. Nel successivo “Art. 15 – Incentivazione” vengono indicate le categorie dei “*bonus urbanistici*” ammessi all’istituto dell’incentivazione ed i massimali di *bonus* che possono essere concessi per ogni tipologia di qualità ambientale e riqualificazione paesistica prevista ed ammessa ai “*bonus urbanistici*”.

Art. 12.00. - Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio rurale

(in attuazione dei criteri di cui al Piano Paesaggistico Regionale e dei procedimenti per l’esame paesistico dei progetti – D.C.R. 19/01/2010 n° 951)

12.01. Il PdR si propone la salvaguardia del paesaggio rurale individuandone gli elementi costitutivi nella teoria dei campi coltivati con i loro vari colori, nell’intrecciarsi delle rogge e dei fossati con la loro residua vegetazione ripariale, nello svilupparsi delle strade poderali (*vicinali e consorziali*) e nelle emergenze del costruito. Il PdR rimanda alla elaborazione dello **Studio di Analisi del Paesaggio** (art. 7.02. DdP) e lo riconosce quale elemento di riferimento nella fase dell’*esame paesistico dei progetti*.

12.02. Il PdR si propone anche la riqualificazione del paesaggio rurale individuando il patrimonio rurale storico, indicando le modalità di intervento ammesse e compatibili con lo sviluppo sostenibile. (*vedi anche P.T.C.P. - Allegato 6 – ricognizione del patrimonio edilizio agricolo; la normativa di riferimento al fine della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio rurale viene ricondotta alle prevalenti prescrizioni del P.T.C.P. e del P.T.R., vigenti*)

12.04. Al fine di incentivare la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, ad ogni iniziativa documentata e convenzionata con la P.A. (*il modello di convenzione sarà definito con apposito atto regolamentare della P.A.*), saranno riconosciuti “*bonus urbanistici*”, disponibili e/o commerciabili, nella seguente misura:

a) I.f. 0.05 mq./mq. ogni 808 mq. di area destinata per riqualificazione paesistica-ambientale e/o realizzazione di verde perimetrale, su aree e/o ambiti destinati all’agricoltura, proposti pubblici e/o privati.

b) I.f. 0.05 mq./mq. ogni 100 m. lineari destinati a piantumazione di mitigazione ambientale, con filari arborati e/o siepi, a due file con sezione minima di m. 3,50.

c) I.f. 0.10 mq./mq. ogni 200 m. lineari destinati a piantumazione di mitigazione ambientale, con filari arborati e/o siepi, a due file con sezione minima di m. 3,50.

Art. 13.00. - Qualità del progetto edilizio.

13.01. Il PdR favorisce e sostiene la *qualità del progetto edilizio* che solleciti gli operatori del settore a costruire edifici con un alto standard di benessere abitativo, in grado di garantire coefficienti superiori a quelli stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di:

- *abbattimento dei rumori in ingresso, in uscita ed all’interno dell’edificio;*
- *utilizzo delle fonti energetiche alternative;*
- *contenimento dei consumi energetici.*

13.02. Il PdR si propone il miglioramento della qualità del progetto attraverso l’istituto dell’incentivazione, che si concretizza nella riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti per l’intervento in programma a fronte della documentata qualità del progetto.

13.03. La qualità del progetto deve essere documentata, al momento della presentazione del titolo abilitativo ad eseguire le opere in programma, con relazioni tecniche specialistiche a firma di tecnici abilitati, campionatura dei materiali e relative certificazioni tecniche e viene infine certificata al momento della richiesta del permesso di agibilità con asseverazione da parte di tecnici abilitati, controfirmata dalla proprietà o dal richiedente del titolo abilitativo.

13.04. La qualità del progetto deve essenzialmente fare riferimento ai seguenti parametri assunti come minimo di qualità:

- 1) sostenibilità** (*che riduca la produzione di rifiuti e impieghi materiale riciclato o prodotto localmente*);
- 2) materico** (*impiego di materiali naturali, rinnovabili e locali, come ad esempio il legno*);
- 3) efficienza indoors** (*spazi interni progettati in modo da consentire una parità del bilancio energetico e favorire il massimo del confort abitativo*);
- 4) efficienza idrica** (*recupero dell’acqua mediante sistemi regolatori del flusso, nonché recupero dell’acqua piovana*);
- 5) innovazione/progettazione** (*introduzione di innovazione o tecnologie costruttive migliori rispetto alla attuale pratica consolidata*);
- 6) efficienza energetica** (*utilizzo migliore dell’energia rinnovabile e locale finalizzata al contenimento dei consumi*)

13.05. Nel successivo “Art. 15 – Incentivazione” vengono indicate le categorie delle *qualità del progetto* ammesse all’istituto dell’incentivazione ed i massimali di riduzione degli oneri di urbanizzazione che possono essere concessi per ogni tipologia di qualità del progetto prevista ed ammessa alla riduzione.

Art. 14.00. - Perequazione

14.01. Il PdR non utilizza l'istituto della "perequazione", per quanto di sua competenza. Il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato dal precedente **Art. 6.00. – Aree di pertinenza**, in specie al punto **6.05. del PdR**.

Art. 15.00. - Incentivazione

15.01. 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 da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) e nei Permessi di Costruire (ovvero D.I.A.) 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 ostruttivi, anche eseguiti in area limitrofa al Piano Attuativo.
- quale "bonus economico", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione anche per interventi in esecuzione diretta del P.G.T., 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 superiori al **20%** rispetto a quanto già stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta del Permesso di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

15.02. La tipologia dei bonus urbanistici e l'entità dell'incentivo volumetrico viene riportato nella seguente tabella :

tipologia del bonus	incentivo vol.co
per maggiore qualità ambientale interna all'area dell'intervento	max 3,00%
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 7,00%
per riqualificazione paesistica-ambientale e/o realizzazione di verde perime-trale, anche su nuova individuazione di aree e/o ambiti proposti pubblici e/o privati ¹⁰	max. 10% ancorché commerciabile

L'istituto dell'incentivazione viene regolato dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o l'atto unilaterale d'obbligo, in caso di Permesso di Costruire/D.I.A. Convenzionato/a.

¹⁰ = per riqualificazione paesistica-ambientale, si intende :

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema podereale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

= per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sanbuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

15.03. 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%
per il rispetto di minimo 4 parametri di cui al precedente punto 13.04.	max 8,00%

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 Permesso di Agibilità.

Art. 16.00.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano delle Regole

16.01. Le norme e le indicazioni contenute nello **Studio Geologico** del territorio comunale sono interamente recepite nel PdR; tali indicazioni e la pertinente normativa si intendono qui trascritte e costituiscono azioni prevalenti; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva analisi e verifica di compatibilità.

Art. 17.00.

Individuazione del reticolo idrico minore e relativa normativa

17.01. Il PdR assume e recepisce l'**Individuazione del reticolo idrico minore (R.I.M.)** del territorio comunale considerandolo tuttavia ai soli fini urbanistici e quindi ne esclude le indicazioni contenute negli elaborati grafici e normativi indicati dallo stesso, rimandandone l'applicazione ad uno specifico successivo atto amministrativo.

17.02. Le distanze minime fissate per l'edificazione, a fascia inedificabile di protezione dei corsi d'acqua riconosciuti, non può essere inferiore a **m. 10,00** riducibile a **m. 4,00** nel centro edificato; in particolare per quanto riguarda la fascia di rispetto, se l'estensione è diversamente indicata negli elaborati tecnici del PdR, e maggiore di m. 10, la distanza, così indicata negli elaborati, prevale in quanto superiore come dimensione.

Art. 18.00.

Commissione per il paesaggio

18.01. E' facoltà della P.A. procedere alla costituzione della **Commissione per il Paesaggio**, istituita ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n° 12/2005, nonché regolamentata con apposito e successivo atto interno.

Art. 19.00.

Beni ed Immobili assoggettati a tutela

19.01. Sono assoggettati a tutela i beni ambientali archeologici e culturali, nonché gli immobili di valore storico, artistico e monumentale identificati con adeguata simbologia a scala comunale.

19.02. Nelle tavole del P.G.T. sono indicati, con specifico riferimento, gli immobili sottoposti a vincolo e per ogni immobile viene riportata la tipologia del vincolo; per tali immobili sono consentite solamente le opere preventivamente autorizzate dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti.

19.03. Nelle tavole del P.G.T. sono indicati, con specifico riferimento e sottoposti a vincolo, gli edifici e/o le aree a valore ambientale-architettonico ricompresi nel nucleo di antica formazione o ad esso esterni e per ogni immobile viene riportata la tipologia del vincolo di P.G.T.; per tali immobili sono consentite unicamente le opere indicate nel successivo **Art. 39 – I nuclei di antica formazione (N.A.F.)**, di cui alle presenti norme, secondo il grado di valore ambientale e/o architettonico degli stessi.

Art. 20.00.

Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

(in attuazione dei criteri e procedure di cui al P.T.R. ed in specie al Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. 19.01.2010 n° 8/951, nonché della Normativa del P.T.C.P. prevalente)

20.01. Il PdR fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi sia in riferimento al paesaggio urbano che al paesaggio rurale. Il PdR rimanda allo **Studio di Analisi del Paesaggio** (art. 7.02. DdP) e lo riconosce quale elemento di riferimento nella fase dell'*esame paesistico dei progetti*.

20.02. Il PdR recepisce l'intera normativa vigente del **P.P.R.** in qualità di "**quadro di riferimento paesaggistico**" e, nella fattispecie, in merito agli atti di specifica valenza paesaggistica indicati all'Art. 3 della sua Normativa.

20.03. Le norme del PdR contengono prescrizioni con effetto diretto sulla progettazione dei manufatti edilizi e la sistemazione dei terreni agricoli che tengono conto del contesto in cui si opera determinando, per gli interventi ammessi, una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici dell'intorno.

Art. 21.00.

Valutazione paesaggistica dei progetti - esame dell'impatto paesistico dei progetti - giudizio di impatto paesistico -

(in attuazione dei criteri e procedure di cui all'art. 35 e seguenti delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. 19/01/2010 n° 8/951, nonché in ordine ai criteri ed adempimenti previsti dalla D.G.R. n° 7/11045 del 08.11.2002 ed ancorché dalla D.G.R. n° IX/2727 del 22.12.2011)

21.01. Per tutto il territorio comunale, tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, comunque denominati, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**; sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.

21.02. Sono altresì soggetti all'esame dell'impatto paesistico ed alla valutazione paesaggistica, per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno, i progetti, assentiti con singolo Permesso di Costruire/D.I.A., che riguardino interventi¹¹ di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia sottoposta a demolizione e ricostruzione, recupero dei sottotetti; sono esclusi gli interventi che interessano locali accessori e pertinenziali (*di qualsiasi genere*) occupanti una superficie coperta inferiore a **mq. 80,00**, ovvero un volume inferiore a **mc. 240,00**, nonché sono altresì escluse le recinzioni, da realizzarsi ex novo o da manutenzione, negli ambiti esterni al Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**).

21.03. Al fine dell'esame e della valutazione paesaggistica, si applicano le procedure già così definite dagli Art. 35, 36, 37, 38 e 39 dalla Normativa pertinente il Piano Paesaggistico Regionale di cui alla approvazione mediante Deliberazione C.R. 19.01.2010 n° 8/951, nonché i criteri e le procedure di cui alla Del.G.R. n° 7/11045 del 08.11.2002 (*linee guida per l'esame paesistico dei progetti*).

21.04. Al fine della determinazione della qualità paesistico-architettonico-materica del progetto, si assumono come riferimento generale, e per i casi ricorrenti, le indicazioni contenute nelle "*schede degli elementi costitutivi del paesaggio*" di cui all'**Appendice B** della D.G.R. 22.12.2011 n° IX/2727, ancorché nel rispetto delle norme e dei criteri di intervento specificati nelle presenti Norme Tecniche.

21.05. Si applicano altresì i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici di cui alla¹² citata D.G.R. 22.12.2011 n° IX/2727.

21.06. La documentazione e gli elaborati di riferimento a corredo della procedura di "esame dell'impatto paesistico dei progetti" saranno indicati nella modulistica specifica da redigere, a cura della P.A., con successivo atto e/o regolamento.

21.07. Ogni nuova edificazione negli ambiti in fregio alla viabilità provinciale, posta a distanza inferiore a m. 200, è sottoposta alla verifica di impatto acustico, nonché subordinata a preventivo studio o inserimento di barriere antirumore anche mediate cortina alberata.

¹¹ di qualsiasi destinazione d'uso (*rurale, residenziale, commerciale, terziario e produttivo*)

¹² BURL 13.01.2012 – S.o. n° 2

TITOLO II° – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano

Capitolo 1° – Generalità

Art. 22.00.

Edificabilità ed uso del suolo

22.01. La destinazione d'uso di un'area prevista nelle tavole del PdR non conferisce al proprietario dell'immobile il titolo per richiederne la trasformazione a fini edificatori, ove difettino i presupposti di cui al punto 2 dell'Art. 36 (*Presupposti per il rilascio del permesso di costruire*), della L. R. n° 12/2005.

22.02. Affinché un'area possa essere utilizzata a fini edificatori devono sussistere le seguenti condizioni:

- *esistenza delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area medesima;*
- *previsione del Comune dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria per l'area medesima nel triennio successivo;*
- *impegno formale e con garanzia, sottoscritto dall'interessato alla trasformazione dell'area a fini edificatori, all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma.*

22.03. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno formale e con garanzia alla realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma delle seguenti opere e/o autorizzazioni, ai sensi della vigente legislazione regionale in materia:

- *viabilità d'accesso al luogo;*
- *autorizzazione approvvigionamento idrico;*
- *autorizzazione allo stoccaggio e spandimento dei liquami zootecnici;*
- *autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue domestiche e assimilate;*
- *allacciamento alla rete di energia elettrica.*

22.04. Per gli immobili, edifici e loro aree di pertinenza, esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e dei suoi atti costitutivi, che risultano in contrasto con le previsioni del PdR, possono essere autorizzati con titolo abilitativo diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico-statici. Qualsiasi altra categoria di intervento edilizio deve essere subordinata all'esecuzione di un Piano Attuativo e di Permesso di Costruire convenzionato al fine di adeguare l'immobile esistente alle previsioni ed alla normativa del PdR.

Art. 23.00.

Dimensione minima degli alloggi

23.01. In ogni intervento edilizio avente destinazione d'uso residenziale, anche solo parziale, sia esso di nuova costruzione o di recupero del patrimonio esistente (*anche con cambio di destinazione funzionale*), tramite ristrutturazione, ampliamento e/o risanamento conservativo, si dovrà prevedere che la quota dell'80% del numero complessivo degli alloggi in programma abbia una superficie utile residenziale non inferiore a mq. 60,00. Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a mq. 60,00. La superficie utile residenziale (S.u.) verrà conteggiata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.

23.02. La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma viene effettuata arrotondando per eccesso il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi in programma per la quota dell'80%.

23.03. La presente norma trova applicazione anche per gli interventi eseguiti con titolo abilitativo diretto in attuazione a Piani Esecutivi, comunque denominati.

23.04. La presente norma non trova applicazione nei seguenti casi:

- *interventi di edilizia pubblica e/o convenzionata solo se finalizzata a scopi sociali e/o di interesse collettivo;*
- *ristrutturazione, anche con cambio di destinazione funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e dei suoi atti costitutivi, che prevedano un intervento a fini residenziali non superiore a tre alloggi.*

Art. 24.00.

Norme per le attività commerciali e pubblici esercizi¹³

L.R. 02.02.2010 n° 6 - D.Lgs. 31.03.1998 n° 114 – D.Lgs. 26.03.2010 n° 59

[vedi anche precedente Art. 13 N.T._DdP - Art. 5.00. N.T._PdR -

nonché la normativa P.T.C.P. art. 22 e Piano di Settore del Commercio]

24.01. Le categorie merceologiche si distinguono in:

- **alimentari**, sono quelle comprendenti le attività destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita dei generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti non alimentari, compresi nei settori dei generi destinati alla pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- **extra/non alimentari**, sono quelle comprendenti le attività destinate prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti alimentari.

24.02. Le attività commerciali si distinguono in:

- **commercio al dettaglio** (art. 4 comma 1 let. b del D.Lgs. 31.03.1998 n° 114);
- **commercio all'ingrosso** (art. 4 comma 1 let. a del D.Lgs. 31.03.1998 n° 114).

In uno stesso esercizio destinato al commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo per quei prodotti espressamente indicati dalla **normativa regionale** in materia commerciale.

24.03. Le tipologie della distribuzione commerciale sono classificate come segue:

- **esercizio di vicinato** : un esercizio avente una superficie di vendita fino a **mq. 150**;
- **media struttura di vendita** : un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra mq. 151 e **mq. 1.500**; (la disciplina è determinata dalla D.G.R. 05.12.2007 n° 8/6024)
- **grande struttura di vendita** : un esercizio avente una superficie di vendita superiore a **mq. 1.500**;
- **centro commerciale**: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalla normativa regionale vigente;

24.04. Per l'intero territorio comunale, [con esclusione degli ambiti agricoli] sono ammesse medie strutture di vendita con superficie di vendita¹⁴ sino a **mq. 950** per il settore "alimentare" e sino a **mq. 1.350** per il settore "non alimentare", mentre **non sono** comunque ammesse grandi strutture di vendita e centri commerciali, comunque denominati. (vedi definizioni e criteri al precedente art. 13 let. f.1 del DdP) – tuttavia in tutti i locali ed edifici in cui alla data dell'adozione del P.G.T. siano autorizzate Medie e Grandi Strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere e la sua sostituzione. [la disciplina di riferimento è determinata dalla D.G.R. 05.12.2007 n° 8/6024, nonché dalla D.G.R. 8/5054 del 04/07/2007]

24.05. Si considerano destinazioni d'uso commerciale le attività che utilizzino spazi, edificati o all'aperto, in grado di consentire l'accesso al pubblico per la vendita di merci, caratterizzate dalla presenza del personale addetto alla vendita, da spazi di deposito e/o conservazione delle merci poste in vendita, nonché dagli spazi accessori e strumentali alla vendita (*locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi e servizi igienici, ecc.*) funzionalmente e strutturalmente collegati con l'area di vendita. Gli eventuali locali che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale e sono individuati come locali a destinazione terziario – direzionale.

24.06. Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi all'interno del tessuto urbano consolidato, sia come nuova costruzione (ove ammessa nei lotti liberi) o ristrutturazione dell'esistente, deve sempre essere valutata la compatibilità dell'intervento in programma con la viabilità esistente nella zona oggetto dell'intervento, tanto in ingresso che in uscita, in modo tale che il prevedibile flusso di traffico non rappresenti un intralcio al traffico sopportato dalla viabilità ordinaria. A questo proposito, per strutture classificate come esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, dovranno essere previste apposite opere di raccordo con la viabilità ordinaria ed insistenti sulle aree di pertinenza della struttura in

¹³ – è comunque prevalente ogni altra disposizione legislativa-regolamentare sopravvenuta.

¹⁴ il numero delle strutture di vendita può essere uno o superiore ad uno, **purché nel limite max. di "cinque"** e la superficie di vendita ammissibile sia verificata nei limiti di cui al successivo comma **24.07.** e così distribuita sul territorio comunale; l'insediamento di medie strutture di vendita non deve comunque configurare l'ipotesi di struttura commerciale unitaria così come disciplinata dalla D.g.r. 8/5054 del 04.07.2007; **la P.A. detiene il registro di verifica delle piastre di vendita così autorizzate.**

programma. In particolare per le medie strutture di vendita la soluzione proposta per la viabilità, di accesso ed uscita dall'area di pertinenza, dovrà affrontare il duplice aspetto rappresentato dai clienti della struttura e dai fornitori delle merci, per il carico e lo scarico delle stesse.

24.07. L'ammissibilità della destinazione commerciale all'interno delle aree individuate dal PdR viene normata come segue:

1. *negli ambiti del nucleo di antica formazione (N.A.F.) sono ammesse strutture commerciali classificate come esercizi di vicinato, ancorchè con specifico riferimento alla prevalenza dei "negozi ed esercizi storici del commercio" e medie strutture di vendita alimentare con il limite dimensionale di mq. 250 di superficie di vendita ;*
2. *negli ambiti del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale sono ammesse strutture commerciali classificate sia come esercizi di vicinato, nonché come medie strutture di vendita con il limite dimensionale di mq. 750 di superficie di vendita alimentare e/o non alimentare;*
3. *negli ambiti del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione produttiva sono ammesse strutture commerciali classificate come medie strutture di vendita con il limite dimensionale di mq. 950 per settore alimentare (previo parere di conformità al R.L.I. per compatibilità di inserimento nel contesto circostante) e di mq. 1.150 per settore non alimentare.*
4. *negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (A.T.R.) sono ammesse solamente strutture commerciali classificate come esercizi di vicinato;*
5. *negli ambiti di trasformazione destinazione produttiva (A.T.P.) sono ammesse strutture commerciali classificate come medie strutture di vendita con il limite dimensionale di mq. 1.350 per il solo settore non alimentare.*

24.08. L'ammissibilità dell'esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande all'interno delle aree individuate dal PdR, viene normata come segue :

1. *negli ambiti del nucleo di antica formazione (N.A.F.) e negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (T.U.C.) sono sempre ammessi;*
2. *negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva **non sono** ammessi;*

24.09. La dotazione di area per i parcheggi pertinenziali per le attività commerciali ammesse dal PdR è definita nel precedente **Art. 7.00. – Parcheggi pertinenziali** delle presenti norme e nella fattispecie :

- *esercizi di vicinato il 50% della Superficie di vendita;*
- *medie strutture di vendita il 50% della Superficie di vendita;*
- *commercio all'ingrosso il 50% della Superficie destinata;*
- *bar, ristoranti, alberghi e simili: almeno 5 mq. per ogni persona che può utilizzare contemporaneamente la struttura (numero posti a sedere, posti letto, ecc.).*

Fanno eccezione i casi documentati in cui sarà possibile la monetizzazione delle aree per parcheggio, in funzione della zona di intervento e della dimensione dell'intervento medesimo.

24.10. La dotazione delle aree a "standard urbanistico" per le attività commerciali ammesse dal PdR è così definita:

- *esercizi di vicinato: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*
- *media struttura di vendita: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*
- *locali per la somministrazione di alimenti e/o bevande: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.*

Fanno eccezione i casi documentati in cui sarà possibile la monetizzazione delle aree per standard urbanistico, in funzione della zona di intervento e della dimensione dell'intervento medesimo.

24.11. Per l'apertura di esercizi commerciali realizzati con opere edilizie vale quanto previsto dalla normativa e la conclusione del procedimento di natura urbanistico / edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del Responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) riferiti anche ad esercizi di vicinato.

24.12. Quando nei Piani Attuativi, comunque denominati e attivati in esecuzione al PdR, si prevede un'attività commerciale di dimensione superiore all'unità di vicinato, l'approvazione del piano non potrà essere precedente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata agli aspetti di

compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati dall'art. 22, comma 4, del D.Lgs. n° 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, decorrono dalla data di stipula della convenzione urbanistica che regola l'esecuzione del piano attuativo. L'inizio dell'attività commerciale può avvenire solo dopo ottenuta l'agibilità dell'edificio comprendente lo spazio commerciale realizzato in attuazione del Piano Attuativo.

24.13. Nel caso in cui le opere edilizie finalizzate all'apertura di uno spazio commerciale siano assentite tramite Denuncia di Inizio Attività, questa deve essere presentata al protocollo del Comune contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale.

Art. 25.00.

Piani Attuativi vigenti in corso di validità

25.01. Tutti i Piani Attuativi in itinere, adottati e/o vigenti e non esauriti alla data di adozione del PdR, compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e confermati dal P.G.T. mantengono la validità per tutto il loro periodo fissato dalle convenzioni, pertanto **continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai piani medesimi.** (art. 26 co.4 L.R. n° 12/2005)

25.02. I Piani Attuativi presentati nella fase temporale di adozione del P.G.T., e sino alla sua definitiva approvazione, possono essere adottati ed approvati indipendentemente dal regime di salvaguardia, purché essi coincidenti nel dimensionamento urbanistico tra il P.R.G. vigente ed il P.G.T. in adozione.

25.03. Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai Piani Attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 26.00.

Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

26.01. La casistica degli edifici la cui destinazione d'uso risulta in contrasto con le norme stabilite dal PdR è regolata dal precedente **Art. 22.00. – Edificabilità ed uso del suolo.**

Art. 27.00.

Recupero dei sottotetti a fini abitativi

27.01. In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale, ivi compreso l'ambito dei nuclei di antica formazione (N.A.F.), è consentito il "recupero dei sottotetti" a fini abitativi, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. n° 12/2005.

27.02. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva si applica il disposto dell'art. 65 (*Ambiti di esclusione*) della Legge Regionale n° 12/2005.

Art. 28.00.

Recinzioni delle aree edificabili

28.01. L'esecuzione di nuove recinzioni o la modifica di recinzioni esistenti è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera in programma.

28.02. Le opere di recinzione, compreso le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini ed in confine con l'area pubblica, nel rispetto del Codice Civile e delle norme contenute nel presente articolo.

28.03. L'altezza delle recinzioni fra i lotti contigui privati si misura dal terreno naturale esistente più elevato.

28.04. Le recinzioni fra lotti contigui privati possono raggiungere l'altezza massima di m. 2,10 e realizzate anche in muratura piena intonacata o in mattoni a vista, con esclusione del c.a. "a vista".

28.05. L'altezza delle recinzioni su spazi pubblici si misura dal piano strada o di marciapiede qualora esista e l'eventuale muretto di basamento non deve superare l'altezza di m. 0,60.

28.06. All'interno dei nuclei di antica formazione in cui sono presenti recinzioni cieche sul fronte strada, sono ammesse tali recinzioni cieche con altezza max. a m. 2,50 ed in sintonia con la tipologia esistente; pertanto gli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo devono contenere adeguata documentazione fotografica e grafica quotata che identifichi la tipologia ricorrente di riferimento.

28.07. Le recinzioni all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, saranno costituite da muretto di altezza max. a cm. 50/60 e ringhiera di altezza max. a cm. 150/140, per un totale massimo di altezza a cm. 200, verso gli spazi pubblici di qualsiasi natura.

28.08. All'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva le recinzioni saranno costituite da muretto intonacato, ovvero in getto di c.a. a vista, con altezza massima a cm. 60 e sovrastante ringhiera di altezza max. a cm. 180, con un totale massimo di altezza a cm 240 verso gli spazi pubblici, mentre tra gli spazi privati l'altezza max. realizzabile potrà essere ammessa sino a m. 3.

28.09. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed ambiti agricoli e solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, le recinzioni saranno costituite da muretto di altezza H max = cm 60 e ringhiera di altezza H max = cm 240, ovvero in muratura cieca intonacata al civile, per un totale massimo di altezza H = cm 300 e dovranno essere integrate da adeguata piantumazione a siepe arborata.

28.10. Le recinzioni, negli ambiti agricoli e nelle zone destinate all'agricoltura, verso gli spazi privati e/o pubblici, sono ammesse esclusivamente mediante rete metallica con altezza max. di m. 1,50, ancorché unitamente a siepe arborata in aderenza alla recinzione stessa.

28.11. Per le parti del tessuto urbano consolidato assoggettate a Pianificazione Attuativa, comunque denominata, si dovrà prevedere l'uniformità materica anche per le recinzioni verso lo spazio pubblico e la loro coerenza con i caratteri tipologici del paesaggio urbano dell'intorno, pertanto alla documentazione del Piano Attuativo dovrà essere allegato anche il progetto delle recinzioni.

28.12. Per le opere di recinzione da eseguirsi nell'ambito ricompreso dal **Parco Oglio Nord**, è comunque prevalente la prescrizione più restrittiva contenuta nella normativa del PTC del Parco stesso.

Art. 29.00. Costruzioni a confine

29.01. Negli ambiti del territorio comunale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, sono ammesse costruzioni sul confine nei seguenti casi:

1. *preesistenza di parete non finestrata sul confine, con costruzione per le stesse dimensioni in lunghezza ed in altezza;*
2. *presentazione di progetto unitario, firmato dalle parti, che preveda la contemporanea costruzione sul confine comune;*
3. *quando ciò sia richiesto da specifico Piano Attuativo o per le case bi-pluri-famigliari;*
4. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti per l'impegno reciproco a costruire in aderenza, con elaborato grafico, sottoscritto dai contraenti, raffigurante gli ingombri degli edifici oggetto di convenzione;*
5. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti che autorizzi la costruzione sul confine comune, subordinata comunque al rispetto della distanza tra gli edifici prevista dalle norme per ogni singolo ambito, con elaborato grafico come al punto precedente;*
6. *quando si tratti di costruzioni accessorie alla residenza (autorimessa, ripostiglio, lavanderia, ecc.) ovvero pertinenze al produttivo (tettoie, ripostiglio e locale deposito, ecc.) purchè con altezza misurata sulla linea di confine all'estradosso del manto di copertura, non superiore a m. 2,60 e con falde tradizionali in pendenza ed escludendone coperture piane; tali costruzioni accessorie, in ogni caso, devono tuttavia essere accorpate od unite armonicamente all'edificio principale cui sono asservite.*

29.02. Gli edifici esistenti, negli ambiti del territorio comunale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e non assoggettati a vincolo di restauro o vincolo di facciata, realizzati in adiacenza ad edifici di differenti altezze, possono adeguare la loro altezza in modo prioritario agli edifici confinanti più alti, se sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia e verificata l'ammissibilità dell'indice di zona, ovvero l'applicazione della normativa per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12.

29.03. E' comunque consentito superare l'altezza di edifici confinanti, per gli interventi appartenenti a Piani di Recupero¹⁵, ivi compreso il recupero dei sottotetti, nel limite di sopraelevazione pari ad 1/3 dell'altezza media libera interna dell'ultimo piano cui è riferito il soprizzo e verificata l'ammissibilità volumetrica, anche in deroga all'applicazione degli artt. 63 e 64 della L.R. n° 12/05.

29.04. Non è consentita la nuova edificazione a confine con aree destinate a percorsi ciclo pedonali pubblici, anche se si tratta di fabbricati accessori e pertinenziali.

29.05. In caso di costruzioni accessorie consentite da realizzare a confine dei lotti, qualora i terreni tra loro confinanti siano a quote diverse, l'altezza è riferita alla quota strada ivi riportata.

¹⁵ anche assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 10 c. 2 della L.R. n° 12/2005.

29.06. Sarà comunque l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi, attraverso i propri organismi, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia di fatto (*presenza e/o assenza di cortine continue nel contesto dell'intorno*) e quindi sulla possibilità o meno della nuova edificazione a confine.

29.07. E' consentita l'edificazione sul confine di zona (*limite di ambito*) quando la proprietà permane con un minimo di m. 5,00 oltre il limite stesso.

Art. 30.00.

Fasce di rispetto [vedi anche successivo Art. 46.00.]

30.01. Le fasce di rispetto indicate in cartografia si distinguono in:

1. *fasce di rispetto stradale, variabile da : m. 20,00, a m. 30,00, secondo le indicazioni di cartografia;*
2. *fasce di rispetto del civico cimitero : del Capoluogo pari a m. 60 e della frazione Monasterolo pari a m. 200,00, secondo le indicazioni di cartografia;*
3. *fascia di rispetto al civico acquedotto di cui al pozzo n° 3 in tutela assoluta di m. 10, mentre ai pozzi n° 1 e n° 2, di m. 200 e con le specifiche di cui al successivo punto 30.03;*
4. *fascia di rispetto all'impianto di depurazione acque nere : m. 150,00 ;*
5. *fascia di rispetto alla linea ferroviaria : m. 30 dalla rotaia più vicina, in ragione della legislazione vigente;*
6. *fascia di rispetto ambientale-monumentale alle santelle : raggio m. 30 dal baricentro;*
7. *fascia rispetto di m. 150 dalle rispettive sponde del Fiume OGLIO, nonché del Naviglio Vecchio o Naviglio Pallavicini, posta ai sensi dell'art. 142 comma 1, let. c) del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42;*
8. *fascia di rispetto di m. 18 per parte alla linea di elettrodotto;*
9. *fascia di rispetto alle reti di metanodotto da m. 8 a m. 11;*
10. *ogni altra fascia di rispetto posta da normativa sovraordinata, dal P.T.C.P., P.P.R. e R.E.R. .*

30.02. Nelle zone o fasce di rispetto stradale, del cimitero, del pozzo di civico acquedotto e delle linee di elettrodotto, metanodotto, della linea ferroviaria e del depuratore é vietata la realizzazione di edifici e manufatti edilizi anche a carattere provvisorio¹⁶. Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria esistente.

30.03. Nella zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto si applicano le norme ex artt. 4 e 5 – Zona di tutela assoluta – dell'art. 6 – Zona di rispetto – e dell'art. 7 – Zona di protezione – del D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236; **nella fattispecie, la fascia di rispetto dei pozzi n. 1 e n. 2 è individuata in m. 200 dal punto della captazione, mentre per il pozzo n. 3 è individuata in m. 10 dal punto della captazione.**

30.04. Il PdR, nonché il DdP alla tavola "**sistema dei vincoli**", individua cartograficamente il tracciato e le aree di pertinenza alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali, di interesse provinciale, costituenti la tangenziale "*Robecco d'Oglio/Ponteveco in variante alla S.P. CR ex S.S. 45/bis – raccordo alla S.P. n° 21*"; per tali ambiti e tracciati è posto il vincolo di inedificabilità a salvaguardia, nonché preordinato per gli effetti espropriativi.

30.05. Quando una zona o fascia di rispetto si sovrappone ad un'area edificabile la sua superficie può essere conteggiata ai fini del calcolo della volumetria o delle superfici edificabili.

Art. 31.00.

Parco Regionale Oglio Nord

31.01. E' individuata con apposita perimetrazione la parte di territorio riservata al **Parco Regionale Oglio Nord**. **In tale ambito risulta prevalente l'intera disciplina del Piano Territoriale del Parco stesso, con ogni vincolo e pertinenti procedure attuative.** Particolare attenzione viene prestata alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo-pedologiche e agronomiche dei vari ambiti, ancorché l'inserimento dei corridoi ecologici.

31.02. Per quanto attiene l'ambito di trasformazione **ATP 0.01** l'intervento in fase di attuazione deve coordinarsi con quanto disposto dall'art. 5 del P.T.C. del Parco stesso.

¹⁶ sono ammesse solo strutture stagionali, preventivamente autorizzate, finalizzate all'esercizio dell'agricoltura.

Art. 32.00.

Corsi d'acqua superficiali e corridoi ecologici

32.01. Per i corsi d'acqua superficiali, al fine della loro salvaguardia, si applicano le disposizioni indicate nel precedente Art. 17 – N.T._PdR.; la norma trova applicazione anche negli ambiti del tessuto urbano consolidato. Sono salve le prescrizioni contenute nella normativa di coordinamento del P.T.C.P. e del P.T.R. in merito alla salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali e ricadenti all'interno del perimetro comunale.

32.02. Particolare attenzione viene prestata alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo-pedologiche e agronomiche dei vari ambiti, ancorché l'inserimento dei corridoi ecologici in rispetto alla normativa sovraordinata del P.T.C.P. e del P.P.R..

Art. 33.00.

Tutela degli alberi e del paesaggio

33.01. E' vietata l'estirpazione delle piantate di ripe anche a ceppaia, salvo lo scalvo delle ceppaie stesse. In caso di morte o di incendio di piante d'alto fusto (*pioppeti e ceppaie comprese*), è obbligatoria la ripiantumazione con le stesse essenze, o, eccezionalmente, con altre essenze autoctone.

33.02. E' d'obbligo il mantenimento e la ricostruzione di viali alberati, filari d'alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde naturale.

Art. 34.00.

Strutture complementari di arredo

34.01. In tutto il territorio comunale, la realizzazione ¹⁷ di strutture di arredo quali gazebo o chioschi, casette in legno per il ricovero di attrezzature da giardino, pergolati come arredo da giardino, è soggetta alla obbligatoria comunicazione, da parte della proprietà all'ufficio Tecnico Comunale, accompagnata da documentazione grafica, materica, tipologica e planimetrica (*debitamente quotata*), nonché fotografica, che rappresenti dettagliatamente il sito per quanto riguarda i fabbricati, finestre e vedute esistenti di terzi confinanti. In modo insindacabile, l'U.T.C. potrà, entro il termine di **gg. 30** dal ricevimento della comunicazione del privato, emettere una determinazione di diniego, ovvero di autorizzazione che fisserà le modalità, le prescrizioni o gli obblighi da osservare e la determinazione dell'eventuale garanzia da versare per il rispetto delle clausole contenute nell'autorizzazione medesima. In assenza di tale atto comunale emesso, si applica il principio del "silenzio assenso".

34.02. I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

1. massima superficie coperta ammissibile, anche oltre il limite di zona:
 - a) per strutture a carattere commerciale, produttivo, terziario ed agricolo : mq. 50,00.=
 - b) per strutture a carattere privato : mq. 25,00.=
2. altezza massima all'imposta in gronda m. 2,30 ed altezza media massima di m. 2,65.=
3. distanza dai confini m. 5,00.=
4. distanze da costruzioni: art. 873 del C.C.

34.03. La norma del presente Art. 34.00., vale per tutto il territorio comunale, con l'eccezione degli immobili ricadenti o ricompresi in zone di notevole interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, vincolati¹⁸ ai sensi delle Leggi n. 1089 del 1939, n. 431 del 1985 e della legge regionale n. 86 del 1983. Per tali immobili si dovrà preventivamente acquisire il parere dell'Ente che ha istituito il vincolo, salve le funzioni delegate all'Ente locale in attuazione della ex legge regionale 9-06-1997, n° 18.

34.04. La presente norma **non** trova applicazione nei casi ammissibili, contenuti ed elencati nel dispositivo di cui al precedente **Art. 14.00. del DdP – definizione dei parametri e degli indici edilizi** e più precisamente al punto 10 – EDIFICAZIONE.

¹⁷ con espresso divieto di box o costruzioni similari per ricovero di autovetture.

¹⁸ oggi leggesi D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 35.00.

Centri di telefonia fissa - Stazioni radio base per la telefonia mobile

A) – centri di telefonia in sede fissa :

35.01. I centri per la telefonia fissa possono essere localizzati solo ed esclusivamente negli ambiti del tessuto extraurbano a destinazione produttiva (nel rispetto degli indici e della normativa), con l'esclusione di ogni altro ambito o nucleo urbano. I centri di telefonia fissa sono considerati attività di servizio e come tali devono rispondere alla pertinente normativa; devono altresì essere osservate le disposizioni di cui alla Del.ne G.R.L. n° VIII/8778 del 22.12.2008.

35.02. L'apertura dei centri di telefonia fissa deve avvenire nel rispetto della normativa nazionale e/o regionale vigente riconducibile alla disciplina del Codice della Comunicazione (D.Lgs. n. 259/2003). Ogni centro deve essere in regola con i requisiti igienico – sanitari e nel rispetto della sicurezza urbana. Per ogni centro deve essere dimostrata la dotazione di parcheggi pertinenziali in funzione della dimensione dello spazio utilizzato per l'attività e comunque la superficie a parcheggio non potrà essere inferiore a **mq. 100.**

B) – stazioni radio base per la telefonia mobile :

35.03. Le stazioni radio base per la telefonia mobile, in ottemperanza al “Piano di Rete Comunale per la Telefonia Mobile” di cui il Comune dovrà dotarsi, possono essere localizzate esclusivamente nell'area della piazzola ecologica, ovvero ad essa in fregio, individuata, con apposito simbolo grafico, come area a servizi di interesse collettivo nel Piano dei Servizi. L'installazione di tali impianti (*per le telecomunicazioni e la radiotelevisione*) è consentita ai sensi della L.R. 11.05.2001 n° 11 e del relativo Regolamento Regionale 19.11.2001 n. 6, fermo restando le seguenti indicazioni:

= *gli impianti e le apparecchiature devono rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati nella legislazione nazionale e regionale vigente;*

= *la superficie del lotto destinato alle attrezzature ed agli impianti deve già essere ovvero deve essere ceduto alla proprietà pubblica comunale e deve avere un'area minima di mq. 500 interamente recintata e perimetrata da filari alberati e da siepi sempreverdi, nonché resa accessibile per viabilità e servizi;*

= *la realizzazione dell'impianto e le relative opere edilizie devono essere autorizzate ai fini edilizio - urbanistici, nonché in merito alle procedure di cui agli art. 6 e 7 della L.R. n° 11/2001 e del relativo Regolamento Regionale ed in conformità agli schemi in esso contenuti ed è da ritenersi di pubblica utilità.*

Art. 36.00.

Normativa specifica per gli impianti di distribuzione dei carburanti ed impianti gpl e metano per autotrazione¹⁹

36.01. Le aree di servizio con distribuzione di carburante, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, possono essere ubicate:

- a) *nella fascia di rispetto e di protezione viaria, con l'esclusione dei tratti ricompresi nel centro abitato, purché in tratto rettilineo non inferiore a m. 150 ed alla distanza non minore di m. 50 dagli incroci o dalle curve ed in considerazione allo stato dei luoghi;*
- b) *negli ambiti agricoli e/o nelle aree destinate all'agricoltura, nel rispetto delle normative di sicurezza e prevenzione incendi, con accesso diretto dalla sede stradale principale e con superficie minima del lotto di mq. 1.300²⁰ e max. di mq. 2.500, purché il lotto stesso sia circondato da fascia, inutilizzata dall'impianto e destinata a giardino con piantumazione, non inferiore a m. 10 su ogni lato confinante escluso il lato strada;*

36.02. I chioschi di pertinenza all'impianto, gli impianti di lavaggio degli automezzi, gli eventuali locali di vendita, il bar o punto di ristoro, i pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande, i locali di manutenzione autoveicoli, il fabbricato a diretto servizio del gestore e del personale addetto ed ogni altro fabbricato per servizi accessori all'utente²¹, devono distare non meno di m. 25,00 dalla strada, non possono avere accesso separato dall'area di servizio e devono far parte funzionalmente della stessa.

¹⁹ materia disciplinata dal D.Lgs. 11.02.1998 n° 32 così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 08.09.1999 n° 346, nonché disciplinata dalla L. 28.12.1999 n° 496, ovvero dal Regolamento Regionale 21.07.2000 n° 2 e dal Comunicato regionale del 21.marzo.2003 n° 36, *nonché dalla L.R. 02.02.2010 n° 6 Artt. da 81 a 102.*

²⁰ la superficie può essere successivamente ampliata sino al limite max. consentito.

²¹ vedi definizione all'art. 82 comma 1 let. j della L.R. n° 6/2010.

36.03. Ai fini della corresponsione degli oneri e del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire²² tutti i relativi fabbricati e manufatti sono considerati di tipo commerciale, ivi compreso l'eventuale appartamento del gestore.

36.04. Indici edificatori:

- a) rapporto di copertura (R.c.) ammissibile è pari al 25% dell'area di pertinenza;
- b) la superficie lorda d'uso ammissibile per l'edificazione dei fabbricati considerati al precedente punto 36.02 è pari a complessivi mq. 250 con il limite di due piani fuori terra;
- c) la superficie lorda d'uso ammissibile²³ per un appartamento di abitazione, a diretto ed esclusivo servizio dell'attività, è pari a mq. 95 con il limite di due piani fuori terra e purché sussista il vincolo di asservimento all'attività regolarmente trascritto nei RR.II.
- d) distanza dai confini di ogni elemento da realizzare non meno di m. 10,00 (escluso lato strada)

Sono esclusi dal calcolo del rapporto di copertura e della superficie lorda d'uso le pensiline o tettoie a copertura delle colonnine di distribuzione, nonché i volumi tecnici degli impianti; sono assoggettati a verifica del R.c. i tunnels e/o le strutture per l'auto-lavaggio.

Art. 37.00

Ammissibilità di deroghe

37.01. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 40 della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12.

37.02. Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, da parte dell'Ente gestore del servizio ovvero dall'utente fruitore, in riferimento alla L.R. 16.08.1982 n. 52, viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- a) il volume e la superficie coperta delle cabine non vengono computati ai fini della verifica piani - volumetrica;
- b) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche per le singole zone; tuttavia l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m. 6,50²⁴, le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;
- c) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale purché sia garantita la sicurezza e la visibilità nel tratto di strada interessato e nel rispetto del codice della strada;
- d) le caratteristiche tecnologiche delle cabine devono essere tali da mitigare l'impatto ambientale mediante la realizzazione delle stesse in muratura tinteggiata²⁵ ed inoltre, in tutti gli ambiti e le Zone del P.G.T., mediante la ricerca di una possibile perimetrazione dell'area interessata con rete metallica e filari arbustivi di siepe viva e comunque con manto di copertura in coppi.

37.03. I chioschi²⁶ e le edicole in zona urbana, con tipologia tradizionale storica, sono consentiti, in deroga alle disposizioni sulle distanze dal confine stradale, solo su aree pubbliche sulle quali l'Amministrazione Comunale ha costituito diritto di superficie oneroso in favore degli interessati, con durata non superiore ad anni 20 e rinnovabile dietro corrispettivo. In questo caso i chioschi e le edicole non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 9,00 ed eventuali pertinenti tettoie a mq. 1,50 ed una altezza superiore a m. 3,50.

37.04. Le edicole votive e le santelle, realizzate e/o da realizzare su suolo pubblico ovvero su suolo privato, sono consentite in deroga alle presenti N.T., fatto salvo il rispetto del codice civile e dei diritti di terzi; in caso di nuova edificazione non potranno tuttavia avere una superficie coperta superiore a mq. 3,50 ed una altezza superiore a m. 3,00.

²² ovvero D.I.A.

²³ aggiuntiva al limite del punto precedente

²⁴ in caso di altezza superiore si procede alla deroga con provvedimento ex art. 5 della citata L.R. 16.8.82 n. 52

²⁵ previo campionatura autorizzata dall'ufficio Tecnico Comunale

²⁶ escluso ogni riferimento ai distributori dei carburanti

Capitolo 2° – Disciplina degli ambiti

Art. 38.00.

Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

38.01. Il PdR individua l'intero tessuto urbano degli ambiti edificati suddividendolo in "comparti omogenei", progressivamente codificati, per caratteristiche di morfologia, densità edilizia e destinazioni d'uso prevalenti e così come segue :

38.01.01 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) – di cui al successivo **Art. 39.00.**;

38.01.02 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in ambiti agricoli strategici **S.A.A.** e **SASE** in **Monasterolo** – di cui al successivo **Art. 39.00.**;





38.01.03 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **residenziale**;

38.01.04 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **produttivo - com.le / terziario**;

38.01.05 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **residenziale – ambito di completamento** in contesto urbano, assoggettato a preventiva pianificazione attuativa (**P.A.**).

38.02. Per ognuno dei comparti omogenei, in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, vengono individuate le tipologie attuative ed insediative con i relativi indici.

38.03. Per i Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) così come definito negli elaborati del P.G.T.-PdR e qui assunti in prima analisi del N.A.F., si dovrà procedere nella individuazione del "valore" degli edifici, suddividendo quest'ultimi in :

-  edificio di notevole interesse storico ed architettonico, con vincolo di legge;
-  edificio di interesse architettonico ed ambito di interesse ambientale;
-  edificio privo di interesse architettonico ed ambientale, in quanto di recente edificazione;
-  superfetazioni.

I diversi gradi di valenza architettonica ed ambientale degli edifici condizionano gli interventi edilizi ammessi sugli stessi come specificato nei successivi articoli delle presenti norme. I parametri e gli indici edilizi di riferimento per le operazioni edilizie ammesse nei nuclei di antica formazione sono indicati all'**Art. 39.00.** – **I nuclei di antica formazione**, delle presenti norme.

38.04. Per il Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.), per ogni comparto omogeneo, viene attribuita una densità edilizia (*volumetrica nei comparti a prevalente destinazione residenziale e di superficie copribile nei comparti a prevalente destinazione produttiva*) da utilizzare per gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione, dove consentita, sia per la ristrutturazione e/o l'ampliamento degli edifici esistenti.

I parametri e gli indici edilizi di riferimento per le operazioni edilizie ammesse nel tessuto urbano consolidato sono indicati ai seguenti **Art. 40.00.**, **Art. 41.00.** e **Art. 42.00.** delle presenti norme tecniche.

Art. 38.00./bis – T.U.C. n° 18 e n° 20

Il PdR individua le porzioni di tessuto urbano riferite agli ambiti in cui sussistono Piani Attuativi in itinere, adottati e/o vigenti e non esauriti ed ancorché confermati dal P.G.T. e così codificati : **T.U.C. 18** e **T.U.C. 20**; tali ambiti mantengono la validità per tutto il loro periodo fissato dalle convenzioni, pertanto **continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai piani medesimi.** (art. 26 co.4 L.R. n° 12/2005); le eventuali varianti che si intendesse apportare ai Piani Attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 39.00.
I Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)
- definizioni e prescrizioni -

39.01. Il PdR, nella parte cartografica, [in applicazione del combinato disposto dell'Art. 25 della Normativa del P.P.R.], individua il perimetro dei "Nuclei di Antica Formazione" in funzione al loro grado di interesse storico-ambientale consolidato. **(a seguito di avvenuta indicazione e comparazione della situazione attuale esistente con la prima levata delle tavolette I.G.M. 1890 – il perimetro degli ambiti definito nel PdR è il risultato dell'analisi del centro storico allo stato di fatto – vedi allegata tavola comparativa).**

39.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono:

- ◆ *la conservazione delle emergenze di valore storico-architettonico;*
- ◆ *la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;*
- ◆ *il mantenimento e la riqualificazione delle aree non edificate;*
- ◆ *il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

Per quanto sopra, gli ambiti del Nucleo di Antica Formazione sono individuati come "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

39.03. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

39.03.01 – N.A.F. di cui al precedente Art. 38.01.01 :

- ◆ *l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- ◆ *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- ◆ *le attività del terziario produttivo;*
- ◆ *le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;*
- ◆ *gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.*

39.03.02 – N.A.F. di cui al precedente Art. 38.01.02 :

- ◆ *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- ◆ *le attività del terziario produttivo e terziario di servizi collettivi;*
- ◆ *le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;*
- ◆ *gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione;*
- ◆ *ogni altra attività non insediata alla data di adozione del presente P.G.T..*

39.04. Le destinazioni d'uso **ammesse** sono:

39.04.01 – N.A.F. di cui al precedente Art. 38.01.01 :

- ◆ *la residenza;*
- ◆ *il commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e pubblici esercizi;*
- ◆ *l'artigianato di servizio alla residenza;*
- ◆ *l'attività terziaria limitatamente ai servizi collettivi, studi professionali ed uffici;*
- ◆ *ogni altra attività insediata alla data di adozione del presente P.G.T., purché compatibile con il R.L.I.*

39.04.02 – N.A.F. di cui al precedente Art. 38.01.02 :

- ◆ *la residenza ed il terziario connesso alla residenza (studi professionali ed uffici);*
- ◆ *l'artigianato di servizio alla residenza;*
- ◆ *ogni altra attività insediata alla data di adozione del presente P.G.T. purché compatibile con il R.L.I.*

La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della conservazione degli edifici;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – Parcheggi pertinenziali, delle presenti norme.*

39.05. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, di cui ai precedenti commi **38.01.01** e **38.01.02**, e nella suddivisione temporale di edificazione ricompresa anteriormente alla data del 1945 ovvero posteriormente ad essa, gli edifici esistenti all'interno di tale nucleo sono distinti mediante lo **Studio particolareggiato del N.A.F.** che dovrà altresì ricercare e classificare gli edifici distinguendone in:

1. Edifici di notevole interesse storico ed architettonico

Sono così classificati gli edifici che presentano una evidente unità stilistica, di valore storico ed architettonico e risultano soggetti a vincolo Ministeriale. Gli interventi edilizi in questi edifici devono tendere al ripristino dei valori originali, da eseguire con le cautele del restauro scientifico e devono essere preventivamente autorizzati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente.

2. Edifici di interesse architettonico ed ambiti di interesse ambientale

Sono così classificati gli edifici e le aree che presentano elementi autonomi da valorizzare. Trattandosi di edifici con elementi da valorizzare, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro, da eseguire con particolare cautela e nel rispetto della valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, sia interni sia esterni. Tali edifici non sono soggetti a vincolo Ministeriale, tuttavia gli interventi edilizi devono essere preceduti da specifica autorizzazione comunale, previa dettagliata relazione architettonica a firma di tecnico abilitato. Gli ambiti di interesse ambientale sono indicati con specifico simbolo grafico "v.p." (*verde privato*) e caratterizzano parchi e giardini da mantenere nel loro insieme a totale vincolo di inedificabilità. Sono altresì posti, con specifico simbolo grafico, i relativi vincoli di facciata e di mantenimento dei caratteri morfologici della facciata.

3. Edifici privi di interesse architettonico ed ambientale.

Sono così classificati gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, con perdita quasi totale delle caratteristiche architettoniche ed ambientali originali. Tali edifici risultando privi di valore architettonico ed ambientale possono essere sottoposti ad ogni tipo d'intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante, senza aumento della superficie coperta.

4. Superfettazioni

Sono così classificati i corpi accessori aggiunti ai fabbricati principali, in genere con caratteristiche costruttive in contrasto con il tessuto urbano circostante e spesso oggetto di condono edilizio. Tali elementi edilizi risultando privi di valore architettonico ed ambientale possono essere sottoposti ad ogni tipo di intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante, senza aumento della superficie coperta.

39.06. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici dei nuclei di antica formazione, deve essere richiesto secondo la casistica di cui al precedente **Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole**, in funzione del tipo di intervento in programma ed in funzione del grado di interesse storico, architettonico ed ambientale che è stato riconosciuto all'immobile medesimo, ancorché preventivamente assoggettato a studio di caratterizzazione dell'ambito interessato e cioè analisi del comparto interessato, nello stato di fatto, mediante la definizione di :

- *tipologie edilizie;*
- *destinazioni d'uso,*
- *stato di conservazione,*
- *giudizio di rilevanza e valenza nel contesto N.A.F.,*
- *tipologia degli interventi* (caratterizzante e determinante l'eventuale P.R.)

39.07. Le aree non edificate di pertinenza agli edifici di notevole interesse storico, architettonico ed ambientale, non possono in alcun modo essere oggetto di interventi edificatori, in quanto il rapporto tra i pieni ed i vuoti è uno dei caratteri morfologici distintivi di questi ambiti.

39.08. Ai sensi dell'Art. 11 del D.Lgs. n° 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del succitato D.Lgs. e non possono essere modificati senza l'autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, da richiedere per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente.

39.09. Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dei nuclei di antica formazione, caratterizzato dalle dimensione delle aperture e dal loro assetto compositivo, i fronti degli edifici, specie su spazi pubblici o visibili da questi, non devono essere modificati e/o comunque devono essere riproposti. In caso di opere edilizie, anche con cambio di destinazione d'uso, allo scopo di raggiungere i limiti di aero-illuminazione dei locali, con l'applicazione delle deroghe previste dall'A.S.L. per i nuclei di antica formazione, può essere valutata l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle parti cieche.

39.10. I sistemi di copertura, unitamente ai materiali utilizzati per realizzarla, sono un fondamentale elemento della percezione dell'edificato dei nuclei di antica formazione, al fine della loro conservazione e salvaguardia sono vietate le aperture a tasca con terrazzi e l'inserimento di finestre a tetto, in quanto devono essere salvaguardati gli affacci su strada ed altri ambiti pubblici. Sulle falde verso i cortili sono realizzabili gli abbaini, di tipologia storica, in numero limitato di uno ogni 70 mq. di falda.

39.11. Gli intonaci di antica formazione e le finiture in malta di calce devono essere conservati, al bisogno potranno essere consolidati con iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici.

Le eventuali integrazioni delle parti di intonaco mancanti vanno eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Per l'esecuzione dell'intonaco, sulle pareti che ne sono prive, si devono sempre utilizzare malte di calce aerea, con adeguata dose di malta di calce debolmente idraulica, senza l'aggiunta di cemento e resine. L'intonaco realizzato andrà sempre tinteggiato con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali, nei colori della gamma dei gialli e delle terre naturali ed in conformità al Piano del Colore se vigente.

39.12. I solai interni originari, con la loro quota d'imposta, sono un dato materico caratteristico dei nuclei di antica formazione, si deve tendere al loro consolidamento prevedendo sostituzioni parziali, con l'utilizzo di materiale omogeneo, ed affiancamento alle parti strutturali ammalorate di travi in ferro e/o legno.

39.13. Nel recupero a nuovo uso dei porticati esistenti deve essere sempre garantita la lettura prospettica di questo importante elemento morfologico del manufatto, mediante tamponamenti che prevedano una sporgenza pari almeno alla metà del pilastro esistente. Andrà attentamente studiata la teoria dei vuoti e dei pieni nella composizione complessiva dei nuovi fronti, presentando anche soluzioni alternative al giudizio della Commissione per il Paesaggio.

39.14. Di norma i serramenti saranno in legno e vetro, con ante per oscuro cieche o a persiana, con verniciatura all'acqua, nei colori grigio cenere, noce, beige, verde oliva o verde salvia. Sono ammesse anche finestrate in profilati estrusi in lega di alluminio purchè realizzati con sagome non a spigoli vivi bensì tondeggianti verosimilmente alla tipologia dei serramenti in legno tradizionali e con verniciatura RAL ad effetto legno. Sono ammesse altresì finestrate in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti.

39.15. Nella sistemazione degli edifici esistenti e nell'introduzione dei nuovi elementi ammessi, quali luci, abbaini a tetto, comignoli, etc., e particolarmente nelle ricostruzioni per sostituzione di fabbricati, ove ammessa, ci si deve rifare alle forme che la tradizione costruttiva locale ha tramandato.

39.16. I parametri e gli indici edilizi di riferimento nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, (individuati ai precedenti commi 38.01.01 e 38.01.02) per le operazioni edilizie di ricostruzione e/o sostituzione, ove ammesse, sono i seguenti:

➤ **a) - indicazioni e criteri :**

39.16.1 Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico di antica formazione e finalizzato alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

39.16.2 Edifici di interesse architettonico sottoposto a vincolo :

Appartengono a questa classe i nuclei, le aree e gli edifici di interesse architettonico, storico, artistico o ambientale. Per tali nuclei, aree ed edifici, identificati con specifico simbolo grafico nella tavola delle prescrizioni sovraordinate del PdR, valgono i vincoli di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089 ed alla Legge 29.06.1939 n. 1497 così come contenute nel D. Lgs. 22.gennaio.2004 n° 42²⁷. In particolare sono interessati alla tutela, alla valorizzazione, al rispetto monumentale ed ambientale i seguenti fabbricati:

1 - edifici del culto;

2 - edifici di proprietà comunale e/o privata sottoposti a vincolo di tutela;

3 - altri edifici ed aree, identificati in base al disposto dell'art. 136 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42.

Gli interventi ammessi e le prescrizioni per tali edifici sono :

a) *Restauro e risanamento conservativo previo Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, nonché Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in conformità agli artt. 80 ed 82 della L.R. n° 12/2005.*

b) *Non è consentita alcuna alterazione delle superfici e dei volumi esistenti, salvo le demolizioni delle superfetazioni recenti prive di valore storico ed artistico.*

c) *Gli spazi liberi restano vincolati a verde privato e non è ammessa in essi pavimentazione impermeabile, tranne i selciati o gli acciottolati o finiture a verde e ghiaietti.*

d) *In tale zona sono ammesse le utilizzazioni documentate già in atto alla data di adozione del P.G.T., purché compatibili con interventi di restauro e risanamento conservativo e congruenti con il carattere degli edifici. E' vietata ogni altra destinazione d'uso.*

²⁷ e successive mm. ed ii., codice dei beni culturali e del paesaggio, ancorchè in applicazione del Titolo V – Beni Paesaggistici – Capo I – esercizio delle funzioni regionali, di cui all' art. 74 e ss. della L.R. 11.03.2005 n° 12.

Con specifica esclusione dei nuclei, delle aree o degli edifici di cui al precedente comma 39.16.2, nel N.A.F. si applica tutto quanto segue:

- 39.16.3** Nell'ambito di cui al titolo sono ammessi : edifici destinati ad abitazione ed ai servizi interessanti l'insediamento residenziale quali uffici, banche, negozi, studi commerciali e professionali, alberghi e pensioni, bar e pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio alla residenza non in contrasto con il R.L.I. vigente, nonché attività commerciali così come definite dalle presenti N.T.. E' inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.
- 39.16.4** Nell'ambito di cui al titolo sono escluse : le industrie, le attività artigianali produttive, i magazzini, discoteche e disco-bar e tutte quelle altre attività che possono risultare in contrasto con i caratteri residenziali della zona e non ritenute ammesse nel comma precedente.
- 39.16.5** Nell'ambito di cui al titolo sono consentiti gli interventi edilizi così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, nonché in conformità alla disciplina urbanistica dettata dall'articolo 27 della L.R. 11.03.2005 n° 12 .
- 39.16.6** Ogni progetto dovrà presentare adeguata documentazione tecnica e tecnologica nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo; ogni intervento sottoposto a Piano di Recupero ovvero a Permesso di Costruire Convenzionato/D.I.A. Convenzionata, deve rispettare le indicazioni materiche di cui al successivo Art. 39.16.23.
- 39.16.7** Nell'ambito di cui al titolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, nonché gli interventi negli ambiti in cui è altresì **predefinito il "Piano di Recupero"** individuato con il simbolo "P.R." nelle tavole del PdR, sono da assoggettare alle norme di cui al presente articolo.
- 39.16.8** **Sono concesse per le eventuali attività agricole e/o artigianali esistenti**, ricadenti nella zona al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda (*ampliamento di stalle, vasche per reflui, depositi, ricoveri, magazzini ecc.*), né l'aumento del numero dei capi; è ammessa la realizzazione, all'interno di fabbricati esistenti, di una superficie sino a 150 mq. da destinare ad attività artigianale, compatibilmente a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; l'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari di A.S.L. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA ed ancorché è fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione della stessa. Una volta cessata l'attività produttiva, la stessa non potrà più essere riattivata.
- 39.16.9** E' ammessa la "**ricostruzione**" delle unità fatiscenti, purché con la riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona, previo procedimento del **Permesso di Costruire Convenzionato**, **rispettando la verifica degli indici** (successivo comma 39.16.31) e da assoggettare alle indicazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi "39.16.21" – "39.16.23" – "39.16.27";
- 39.16.10** E' altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, purché sottoposto alla verifica degli indici di zona e contenuto nell'incremento edificatorio non superiore al **20%** del volume dell'edificio stesso e purché con procedura edilizia assoggettata a procedimento di Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. Convenzionata.
- 39.16.11** Solo lo strumento urbanistico attuativo di Piano di Recupero può prevedere, anche attraverso specifiche N.T.A., modalità di riassetto planivolumetrico - urbanistico, ma comunque non superiore agli indici di densità fondiaria e di copertura presenti nel comparto interessato, ovvero previsti nel successivo comma **39.16.31** e previo verifica degli standards urbanistici da realizzare o monetizzare, nonché l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio.
- 39.16.12** Nell'ambito di cui al titolo, anche nell'ambito dei comparti per i quali è eventualmente predefinito il "Piano di Recupero", ogni intervento di straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riferito a singola unità immobiliare o parti di essa, purché contenuto nella verifica dei volumi esistenti, è consentito mediante semplice Permesso di Costruire ovvero D.I.A.

- 39.16.13** Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante due o più unità immobiliari, purché nella verifica dei volumi esistenti e/o per ampliamento nei limiti indicati al precedente comma 39.16.10, è assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato con atto unilaterale d'obbligo, così assimilato alla pianificazione attuativa.
- 39.16.14** Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante due o più unità immobiliari esistenti, ancorché in ampliamento, è assimilato a Piano di Recupero ai soli fini documentali ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma **39.16.31**; l'intervento edificatorio è direttamente assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato con atto unilaterale d'obbligo, così assimilato alla pianificazione attuativa.
- 39.16.15** Nell'ambito di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante più unità immobiliari esistenti, nonché intervento di nuova costruzione, ovvero intervento di ristrutturazione urbanistica, è assoggettato a Piano di Recupero obbligatorio ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma **39.16.31** e costituisce pianificazione attuativa preventivamente approvata dal Consiglio Comunale, pur conseguentemente assentita mediante Permesso di Costruire preceduto dalla stipula della convenzione per atto registrato.
- 39.16.16** Nell'intera Zona di Recupero, il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, per propria iniziativa di pubblica utilità, ovvero anche su richiesta di uno o più proprietari privati, può individuare singoli immobili, complessi edilizi, isolati od aree più vaste e creare una unità di azionamento da assoggettare a Piano di Recupero pubblico o privato.
- 39.16.17** Ogni intervento edilizio riferito agli edifici o gruppi di edifici ritenuti non in coerenza architettonica ed ambientale con il contesto urbano del "centro storico di antica formazione", la cui edificazione dimostrata risale nell'arco degli **anni successivi al 1960 compreso**, è consentito mediante singolo Permesso di Costruire ovvero D.I.A. e nel rispetto delle caratteristiche edilizie di cui al successivo comma **39.16.27**.
- 39.16.18** **Al momento dell'adozione del presente P.G.T. nei comparti in cui sono vigenti Piani di Recupero approvati od in corso di attuazione, ovvero convenzionati, rimangono valide le norme in essi contenute sino alla loro decadenza convenzionata.**

➤ **b) - modalità di attuazione per singolo intervento :**

- 39.16.19 – a) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**
ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12 (CAPO III°), nonché ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380;
- 39.16.20 – b) Permesso di Costruire**
ai sensi e per gli effetti degli artt. da 11 a 15 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, ovvero ai sensi art. 22 c. 7 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, ancorché ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 12/2005 (CAPO II°);
- 39.16.21 – c) Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. Convenzionata**
ai sensi e per gli effetti art. 10 c. 2, art. 42 c. 4 ed art. 46 c. 1, della L.R. n° 12/2005.
- 39.16.22** = L'obiettivo di ogni intervento deve quindi essere:
- *la conservazione della tipologia e dell'organizzazione tradizionale della zona;*
- *il miglioramento del livello igienico-edilizio (dotazione di servizi igienici, di elementi di collegamento orizzontali e verticali).*
- 39.16.23** = In particolare, per ogni intervento sono consentiti:
a) *la dotazione per ogni alloggio di servizi igienici interni;*
b) *la modifica del sistema distributivo interno;*
c) *il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) senza sostanziali alterazioni di quota rispetto alla quota precedente;*
d) *l'apertura di finestre per consentire l'aerazione di cucine e/o servizi igienici;*
e) *la trasformazione a residenza delle parti di edificio unifamiliare, già parzialmente residenziali o di pertinenza, attualmente non utilizzate, compresi i sottotetti ex L.R. 15.07.1996 n° 15.*
- 39.16.24** - **La densità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima degli edifici e le distanze dai confini, rimangono come l'esistente.**

➤ c) - **modalità di Attuazione per Piano di Recupero e per Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. convenzionata :**

39.16.25 - Indicazioni generali : all'interno dell'ambito di cui al titolo vengono perimetrare ed individuate alcune Unità di Azzonamento così definite: insieme di edifici o unità immobiliari, comprendenti le relative aree scoperte, che pur non coincidendo con gli isolati consentono una omogenea possibilità di intervento edilizio, sia rivolto a restauro architettonico che al recupero edilizio; ad esse vengono applicate le modalità di intervento (pubblico o privato) previsto dalla L. 457/78, dalla L. 179/92 (così come modificata dal D.P.R. 06.06.2001 n° 380), nonché dalla L.R. 11.marzo.2005 n° 12 ed evidenziate nelle tavole del PdR con il simbolo "P.R." (Piano di Recupero). Nella Unità di Azzonamento così perimetrata, l'intervento urbanistico attuativo del "P.R." può coincidere interamente con essa, ovvero possono essere individuati più ambiti di "P.R.", comprendenti edifici ed aree libere, purché costituenti sub-comparti omogenei; l'individuazione degli ambiti all'interno della Unità di Azzonamento è definita con le modalità del precedente comma 39.16.14. Nel caso in cui all'interno del Piano di Recupero non si possa procedere al reperimento degli standards, è possibile la monetizzazione degli stessi.

39.16.26 - Contenuto del Piano di Recupero - I singoli piani di recupero dovranno contenere le indicazioni di cui alle presenti N.T. e dovranno essere redatti con la documentazione a corredo dei Piani Attuativi prevista dalla legislazione vigente. Ciascun intervento relativo al Piano di Recupero approvato dovrà essere oggetto di un unico progetto esecutivo, anche suddiviso in Unità Minime di Intervento [U.M.I.], precisando inoltre quanto segue:

- *oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, la demolizione delle eventuali superfetazioni;*
- *la ricostruzione degli edifici parzialmente crollati;*
- *il restauro e il risanamento conservativo degli edifici;*
- *i parcheggi privati;*
- *le destinazioni d'uso;*
- *i tempi di attuazione.*

I progetti esecutivi dovranno essere accompagnati da un rilievo aggiornato degli edifici esistenti in scala 1 : 100 (piante, prospetti, sezioni) e da una documentazione fotografica adeguata e recente. La definizione degli interventi previsti in questo ambito, e riportati graficamente sulle TAVOLE del PdR, è quella prevista dall'art. 31 lett. a), b), c), d), della L. n° 457/78 di cui all'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e nella fattispecie ricondotta nell' Art. 27 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

39.16.27 - Materiali da costruzione: (*disposizioni prevalenti sulla disciplina generale se in contrasto*)

Per tutti gli edifici del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) è prescritta la copertura del tetto a due o a tre falde con manto in coppi di recupero, ovvero nuovi coppi in laterizio ad unico impasto e con l'esclusione delle tegole marsigliesi o prefabbricate in cemento colorato e delle lastre in fibrocemento; le pendenze delle falde non possono essere inferiori al 30%; per le falde che scendono verso gli spazi e le vie pubbliche è vietata l'esecuzione di abbaini o lucernari non rispondenti a foggia tradizionale; nelle coperture a tetto non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili [*purché abbaini di tipologia storica di norma uno ogni 70 mq. di falda collocati verso i cortili*] per garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio, nonché la funzione aeroilluminante,

I canali di gronda, le scossaline ed i pluviali devono essere preferibilmente di rame; sono vietati canali e pluviali in acciaio o in PVC.

Le facciate degli edifici che prospettano sulla via pubblica devono essere trattate con intonaco al civile in malta di calce e con tinteggiature in modo da non creare dissonanze o contrasto con i valori architettonici ed ambientali dell'insieme edilizio.

E' altresì consentita la muratura piena a "faccia a vista". Sono vietati gli intonaci strollati, i graffiati ed ogni altro tipo di rivestimento.

I serramenti esterni lungo le vie pubbliche e all'interno dei cortili devono preferibilmente essere in legno, con tinta a smalto, con ante o persiane a ventola di tipo tradizionale e con l'esclusione di materiale di alluminio naturale o anodizzato di colore diverso dal nero.

A piano terra non sono consentite sulla via pubblica le infissioni di persiane od ante a ventola sulla parete esterna; i serramenti per finestre saranno a disegno tradizionale del luogo e potranno essere dotati internamente di scuretti; è vietato l'uso di serramenti avvolgibili; sono consentite inferriate a disegno semplice e tradizionale. Le vetrine dei negozi e laboratori potranno essere realizzate anche in vetro e metallo purché verniciato opaco e di colore nero o grigio antracite o comunque di colore scuro.

La larghezza delle finestre non potrà superare i 100 cm., quella dei passi carrai non potrà superare i 280 cm., quella dei negozi non potrà superare i 300 cm..

I davanzali, le soglie, i portali e gli altri elementi di coronamento delle aperture, devono essere in cemento naturale ovvero in pietra naturale segata di beola, sarnico, pietra serena, serizzo Valmasino e non devono essere lucidi od avere colorazioni rilevanti.

Tutte le gronde devono essere in legno con travetti e assito superiore realizzato con assi di legname di abete, larice o rovere accostate e trattate al naturale o tinta noce opache; sono vietate le perlinature e le tinteggiature a poliestere; l'aggetto massimo delle gronde non può superare i cm. 65 e lateralmente per il timpano è consentito un aggetto massimo di cm. 20 costituito da modanatura intonacata od in cotto da uno o tre corsi.

Le zoccolature possono essere eseguite con intonaco strollato fine o dato a cazzuola; i marcapiani possono essere eseguiti in rilevato con intonaco al civile; sono vietati zoccolature e marcapiani in mattoni o tavelle in cotto ed in ogni altro materiale.

E' vietato l'inserimento di balconi, pensiline, o sporgenze varie che non siano riconducibili alle testimonianze e caratteristiche architettoniche presenti nella zona e di epoca remota.

39.16.28 - Aree private scoperte nei P. di R. :

All'interno delle aree scoperte e delle corti è vietato suddividere le proprietà; sono tuttavia consentite recinzioni così come indicato nel precedente Art. 28.00 ed il tutto comunque da definire nel progetto del Piano di Recupero.

39.16.29 - Porticati e logge :

Le zone porticate esistenti nell'intero N.A.F. devono essere mantenute libere e praticabili; all'interno dei porticati è ammesso il completamento dei loggiati o delle parti edificate, dove questi sono già in parte esistenti, purché realizzati con i materiali indicati ed al fine di rendere omogeneo l'intervento edilizio.

➤ **d) - Caratteristiche edilizie -**

39.16.30 Nel caso di intervento diretto con singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., devono essere mantenute: le attuali destinazioni d'uso; le tipologie edilizie; la densità fondiaria; il rapporto di copertura; i volumi esistenti; l'altezza degli edifici; la distanza dalle strade e dai confini.

39.16.31 Nel caso di interventi tramite Piano Attuativo (P.R.), ovvero Permesso di Costruire Convenzionato/D.I.A. Convenzionata, essi devono verificare, unitariamente ai fabbricati esistenti nel comparto stesso, i seguenti indici :

- = Indice di densità fondiaria I.f. : max. 3,20 mc./mq.
- = Indice di copertura R.c. : max. 50% di S.f.
- = Indice di copertura aggiuntivo destinato esclusivamente alla realizzazione di portico/i pertinenziale/i libero/i su tre lati : max. + 10% di S.f.
- = Numero max. piani fuori terra : 2 e sottotetto se in tipologia edilizia "D" - ovvero come l'esistente nel comparto;
- = Altezza edifici sottogronda: come l'esistente nel comparto;
- = Distanza dai confini: m. 5,00 - ovvero in aderenza o consentito dal codice civile;

39.16.32 Tipi edilizi concessi : "A1"- "A2" e "D" di cui all'Art. 14.00. punto 23 delle N.T. del DdP.

39.16.33 E' consentita l'utilizzazione dei locali nei sottotetti in conformità al disposto del precedente Art. 27.01.; **la norma non si applica per la nuova costruzione.**

39.16.34 Sono consentiti i servizi igienici areati ed illuminati artificialmente, purché rispondano ai requisiti minimi prescritti dal Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.).

39.16.35 Nel caso in cui il volume esistente, nel comparto di P.R., superi l'Indice di Zona è consentita la sua totale utilizzazione nell'assetto plani-volumetrico esistente.

39.16.36 Nel caso in cui, nel comparto di P.R., sia prevista la nuova costruzione ovvero la totale o parziale demolizione e ricostruzione²⁸, l'intervento è da assoggettare a verifica dell'Indice di Zona e del Rapporto di copertura.

²⁸ non intesa come ristrutturazione.

- 39.16.37** Nel caso in cui, nel comparto attuativo, vi sia spostamento o diversa ricollocazione di volume, anche con parziale demolizione e ricostruzione ovvero ampliamento, non si attua la verifica dell'Indice di Zona e del Rapporto di copertura se il volume spostato o ampliato non supera il 10% del volume complessivo dell'intervento.
- 39.16.38** Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, il Piano di Recupero deve individuare, con numerazione al suo interno, Unità di Intervento in cui l'edificazione è progressivamente attuata in fasi temporali, stabilendone le percentuali di attuazione e/o di completamento; il tutto costituisce elemento determinante contenuto nella stipula della convenzione attuativa del P.R. stesso.

Con specifica esclusione dei nuclei, delle aree o degli edifici di cui al precedente comma 39.16.2, nel N.A.F., ricompreso in ambiti agricoli strategici di cui al precedente comma 38.01.02, si applica altresì quanto segue:

- 39.16.39** Nella zona di cui al titolo sono compresi gli edifici e le aree caratterizzate da insediamenti agricoli storicamente consolidati ed architettonicamente qualificati che, per la loro collocazione, è consentito vengano ancora adibiti ad usi e funzioni agricole nel rispetto delle tradizionali caratteristiche edilizie ed ambientali. Tuttavia, al fine della salvaguardia delle testimonianze tipologiche ed architettoniche delle cascine e dei loro valori storico-ambientali che rivestono, le aree interessate ed il contesto pertinente vengono assunte e quindi sottoposte a specifica disciplina finalizzata alla tutela dei valori suddetti.
- 39.16.40** In tale zona sono ammesse le utilizzazioni edilizie agricole in corso, ma non sono consentite nuove edificazioni, ristrutturazioni od ampliamenti a carattere agricolo, bensì è consentito il mantenimento o la trasformazione in utilizzazione residenziale.
- 39.16.41** Sono concesse, per le attività agricole esistenti nella zona al momento dell'adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda, né l'aumento del numero dei capi.
- 39.16.42** Sono altresì concessi interventi di ristrutturazione edilizia per l'utilizzo di abitazioni rurali, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 12/2005, con obbligo di costituzione del vincolo di asservimento; tali abitazioni sono concesse esclusivamente al titolare od ai salariati od ai dipendenti a qualunque titolo dell'azienda agricola cui sono asservite.
- 39.16.43** In tale zona, a seguito di totale dismissione della attività agricola e di allevamento e per le mutate esigenze d'uso, previo studio ed elaborazione di PIANO di RECUPERO, possono essere ammessi: edifici destinati ad abitazione e ai servizi interessanti l'insediamento residenziale quali uffici, negozi di vicinato, studi professionali, alberghi e pensioni, bar e pubblici esercizi non in contrasto con il R.L.I. vigente. E' inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.
- Parimenti dovrà essere altresì assoggettato a **Piano di Recupero l'ambito SASE in lato N/W nel nucleo di antica formazione in Monasterolo, per ogni intervento, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, con preventivo parere del Parco Oglio Nord, ancorchè Autorizzazione Paesaggistica, se del caso ricorrente.**
- 39.16.44** Sono escluse e non ammissibili per destinazione d'uso: le industrie, le attività artigianali produttive di qualsiasi genere, i magazzini, i depositi e tutte quelle altre attività che possono risultare in contrasto con i caratteri residenziali, la collocazione ed installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.
- 39.16.45** Ogni progetto dovrà presentare adeguata documentazione tecnica e tecnologica ed essere corredato da studi, analisi e rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati che compongono il complesso e, in particolare, ad individuare le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate.

- 39.16.46** Inoltre deve essere effettuata la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero l'impegno ad eseguirle nell'ambito del progetto stesso.
- 39.16.47** In tale zona l'intervento di "Piano di Recupero", ovvero mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nonché D.I.A. convenzionata, negli ambiti individuati nelle tavole del P.R.G., é da assoggettare alle norme di cui agli articoli precedenti.
- 39.16.48** Nella zona è ammessa la nuova costruzione e la ricostruzione di unità fatiscenti a carattere non agricolo, con la riproposizione delle caratteristiche architettoniche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona, previo elaborazione ed attuazione del PIANO DI RECUPERO, rispettando la verifica degli indici e da assoggettare alle indicazioni e prescrizioni di cui ai precedenti articoli; l'eventuale chiusura di porticati è ammessa solo con pareti vetrate.
- 39.16.49** Solo lo strumento urbanistico attuativo di Piano di Recupero può prevedere, con specifiche N.T.A., modalità di riassetto planivolumetrico, ma comunque non superiori agli indici di densità fondiaria e di copertura presenti nel comparto interessato e previo verifica degli standards urbanistici da realizzare o monetizzare.
- 39.16.50** Nella zona di cui al titolo ogni intervento di straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riferito a singola unità immobiliare o parti di essa, purché contenuto nella verifica dei volumi esistenti, è consentito mediante Permesso di Costruire ovvero D.I.A..
- 39.16.51** Nella zona di cui al titolo, anche nell'ambito dei comparti per i quali è predefinito il "Piano di Recupero", ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante due o più unità immobiliari, purché nella verifica dei volumi esistenti e/o di nuova costruzione per ampliamento nei limiti non superiori al **20%** del volume dell'edificio stesso, è assimilato alla pianificazione attuativa e pertanto è assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
- 39.16.52** Rimangono esclusi dal computo del volume, e quindi dalla verifica dell'indice di densità fondiaria, i porticati ed i portici esistenti e di antica formazione, purché essi rimangano aperti almeno sul lato più lungo e mantenuti tali, anche se fedelmente ricostruiti.
- 39.16.53** In ragione della tutela del paesaggio agrario ed al fine di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, in questa zona sono consentiti interventi ed attività ad interesse agrituristico ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 40.00.

Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale

40.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, suddividendolo in sub-comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.

40.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono:

- o la salvaguardia del paesaggio urbano;
- o la riqualificazione delle aree edificate e non edificate;
- o il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.

40.03. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- o l'attività di allevamento zootecnico anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;
- o le attività produttive, anche di tipo artigianale;
- o le attività commerciali superiori alla media struttura di vendita;
- o gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.

40.04. Le destinazioni d'uso **ammesse** sono:

- o la residenza e gli esercizi di vicinato, locali ed esercizi pubblici di bar e ristorazione, attività alberghiera;
- o tutte le attività documentate e consolidate alla data di adozione del P.G.T.;
- o l'artigianato di servizio alla residenza;
- o l'attività commerciale e terziaria.
- o è inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.

40.05. La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano ed in nessun caso deve:

- risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione degli edifici;
- essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – **Parcheggi pertinenziali**, delle presenti norme.

40.06. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia del paesaggio urbano e delle riqualificazione delle aree edificate e non edificate, il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è stato suddiviso in sub-comparti omogenei e ad ogni sub-comparto è stata attribuita una potenzialità volumetrica ed una modalità di intervento.

40.07. L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del tessuto urbano consolidato a **prevalente destinazione residenziale** è indicata nella seguente scheda :

* **perimetro urbano** * **T.U.C.** :
in Capoluogo 2 – 5 – 7 – 10 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 19 – 21 – 22 /
/ in località Pirolo 25 – 26 – 27 // in Capoluogo : **ambiti a "P.A."**

= dati tecnici :

- Volumetria territoriale ammissibile assegnata teorica : (I.t.) : 1.80 mc./mq. (ai fini del calcolo ab. teorici)
- Abitanti teorici insediabili : 150 mc./ab.
- Densità fondiaria (I.f.) : **2,0 mc./mq.** (indice indicativo alla verifica della S.I.p.)
- Superficie lorda pavimento ammissibile (S.I.p.) : S.f. x **0,60 mq./mq.** (indice non superabile)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.I.p. (V. / S.I.p.) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (R.c.) : **0,40** di S.f. [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 20% di S.f.
- Altezza dei fabbricati (H.f.) : max. 8,20 m. (misurata sottogronda dallo spiccato stradale o marciapiede)
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 2 + 1_sottotetto, ovvero come l'esistente o l'esistente adiacente
- Distanze dai confini : m. 5,00 ovvero al precedente Art. 29.00.

- Distanze tra fabbricati : m. 10,00 ovvero come l'esistente
- Distanza minima dalle Rogge **R.I.M.** : m. 5,00 ovvero in allineamento prevalente
- Distanza dalle strade (*edificio principale e/o accessorio*) : m. 5,00 ovvero in allineamento prevalente

= **indicazione** : il volume territoriale ammissibile verificato dall'**I.t.** è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, alla verifica degli indici edificatori; gli indici edificatori sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, ovvero in ragione del volume max. ammissibile di densità fondiaria (I.f.); il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato dal precedente Art. 6.00. – Aree di pertinenza, in specie al punto 6.05..

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

- residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, pubblici esercizi di bar e ristorante, artigianato di servizio alla residenza, esercizi di vicinato;

= destinazioni d'uso non ammesse :

- artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;
- produttiva di qualsiasi natura;
- commerciale di qualsiasi natura;
- attività di deposito di qualsiasi natura;
- ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..

= pianificazione attuativa :

- **strumento attuativo: Piano di Lottizzazione convenzionato (P.L.) ovvero Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) negli ambiti individuati con specifica campitura e simbolo grafico "P.A.";**

• **strumento attuativo: Piano Esecutivo convenzionato (P.E.), nonché** qual'ora gli interventi in richiesta di ristrutturazione e/o nuova costruzione **superino i 1.200 mc. di volume complessivo**; per tali interventi **sono ammesse** le tipologie a villetta singola isolata e/o a schiera e/o in linea; [vedi nota "x"]

• **strumento attuativo : Piano di Recupero (P.R.)** qual'ora gli interventi in richiesta di "ristrutturazione" e/o "ampliamento", ovvero "demolizione e ricostruzione", **superino gli 950 mc. di volume complessivo dell'edificio/i, ovvero** trattasi di **edifici risalenti alla data antecedente l'anno 1945, anche se con volumetria inferiore agli 950 mc.;** per tali interventi, assoggettati a P.R., si applica la normativa di cui al precedente **Art. 39.c) - modalità di Attuazione per Piano di Recupero e per Permesso di Costruire Convenzionato /_D.I.A. convenzionata,** nonché **gli indici plani-volumetrici di cui al precedente Art. 39.16.31;** per tali interventi **sono escluse** le realizzazioni con tipologie a villetta singola isolata e/o a schiera bi-famigliare, nonché "appartamenti in villa" di nuova costruzione; **la valutazione paesistica dei progetti deve privilegiare la determinazione della sensibilità e dell'incidenza paesistica ai sensi degli artt. 36 e 37 della Normativa del P.P.R.;** [vedi nota "x"]

• **PdC Convenzionato,** in base all'intervento di nuova costruzione con edificio e/o edifici per Unità Immobiliari superiori a 3 e nelle tipologie : in linea, a cortina, a schiera, villette isolate, edifici a corte; [vedi nota "x"]

[nota "x"] : la dotazione di standards da realizzare e/o monetizzare è commisurata a 21,50 mq./ab.;

• **Permesso di Costruire ovvero D.I.A.** in tutti gli altri casi;

• tipologie edilizie ammesse : come l'esistente e/o prevalente nel comparto, ancorché privilegiata la tipologia a corte e la tipologia a cortina su fronte strada (tipo edilizio : "A.2" e "D" – punto 23 Art. 14 N.T. del DdP.

= prescrizioni particolari :

a) la progettazione esecutiva con Piano Esecutivo mediante Permesso di Costruire/D.I.A. Convenzionati deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

- il rapporto con il nucleo esistente contiguo;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificio storico;
- la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificio.

b) in ogni caso, i fabbricati accessori di nuova costruzione devono essere realizzati uniti al corpo dell'edificio principale anche se preesistente ed in modo architettonicamente armonico; i fabbricati accessori devono rispettare gli indici edificatori tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente o dalle presenti Norme;

c) in ogni caso, ogni intervento edilizio di ampliamento superiore al 20% del volume esistente, di ristrutturazione e/o di nuova edificazione deve verificare la realizzazione di parcheggi in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di volume abitabile;

d) in ogni caso, l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) in ogni caso, l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche e/o ambientali (*filari alberati*) che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici, ovvero che prospettano su lato campagna;

f) sono concesse per le eventuali attività artigianali ed agricole esistenti, ricadenti negli ambiti di cui al titolo, al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda, né, per le attività agricole, l'aumento del numero dei capi; è concesso un ampliamento "una tantum" del 10% dell'esistente volumetrico per **attività artigianali ed agricole esistenti** compatibilmente a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, nel rispetto dell'esame dell'impatto paesistico del progetto; l'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari A.S.L. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA ed ancorché è fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione stessa; tuttavia, **la cessata attività produttiva consente l'intervento di "riconversione edilizia e d'uso"**, assentibili mediante preventivo **Piano Esecutivo Convenzionato**; l'intervento di ristrutturazione o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al presente articolo. Una volta cessata l'attività produttiva, la stessa non potrà più essere riattivata

40.07. Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici e le aree libere del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale deve essere richiesto secondo la casistica di cui al precedente **Art. 9.00. – Modalità di attuazione del Piano delle Regole**, in funzione del tipo di intervento in programma. In caso di intervento soggetto alla redazione del Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, oltre al rispetto di quanto stabilito dal precedente **Art. 11.00. – Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano**, è facoltà del proponente utilizzare le potenzialità di cui al precedente **Art. 15.00 – Incentivazione**, punto 15.02. per i bonus urbanistici, delle presenti norme. In caso di intervento soggetto a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, anche in esecuzione di piani attuativi, è facoltà del proponente utilizzare le potenzialità di cui al precedente **Art. 15.03 – Incentivazione**, per i bonus economici, delle presenti norme.

40.08. Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è il tramite tra l'edificato storico e gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. Ai fini della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio urbano è importante che l'assetto distributivo dell'edificato di questo ambito sia mantenuto, pertanto nelle opere di ristrutturazione e/o modificazione dell'esistente, nel recupero dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso e nelle nuove costruzioni, dove ammesse, sono sempre da evitare le soluzioni ed i gradi di finitura di notevole impatto visivo. Sono anche da evitare, dove economicamente sostenibile, l'esecuzione di infrastrutture tecnologiche fuori terra, diversamente vanno previste opere di mitigazione dell'impatto visivo.

40.09. Per gli edifici (*in ristrutturazione e/o di nuova costruzione*) degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono indicati i seguenti gradi di finitura:

1. tipologia del tetto:
 - a) a due falde, con inclinazione del 30-35%%;
 - b) a padiglione solo se già preesistente nell'edificio e/o nell'intorno.
2. materiale di copertura:
 - a) tegole a canale in cotto (*coppi alla lombarda*);
 - b) tegole in cemento di colore cotto naturale (*coppo di Francia*).

3. banchine di finestre (davanzali) e soglie di porte:
 - a) in pietra naturale, segata e non lucidata, preferibilmente in serizzo o sarnico o pietra serena, a spessore vario mai inferiore a cm. 6, anche a sagoma semplice;
 - b) in cemento grigio, a spessore vario anche sagomate;
 - c) in mattoni pieni, anche intonacati a stucco.
4. tipologie delle aperture:
 - a) finestre e porte rettangolari, con base minore rispetto all'altezza;
 - b) piattabande orizzontali o anche ad arco ribassato;
 - c) porte d'ingresso anche con arco a tutto sesto;
 - d) eventuali luci rettangolari, con base maggiore rispetto all'altezza.
5. serramenti:
 - a) di finestre e porte finestre in legno e vetro, con oscuri ad anta;
 - b) di porte d'ingresso in legno;
 - c) ammessi serramenti anche in metallo di color bruno.
6. tinteggiature dei fronti:
 - a) nei colori pastello della gamma dei gialli, rosati, bruni e delle terre naturali.

40.10. Per gli edifici degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale non sono mai ammessi i seguenti gradi di finitura:

1. tipologia del tetto principale:
 - a) a terrazza piana praticabile, con parapetto a vista sia cieco che a ringhiera.
2. materiale di copertura:
 - a) lastre di fibrocemento anche colorato.
3. banchine di finestre e soglie di porte:
 - a) in lastra di metallo.
4. tipologie delle aperture:
 - a) finestre a nastro.
5. tinteggiature dei fronti:
 - a) nei colori a tinte forti non ricompresi nella gamma delle terre.

40.11. Ulteriori norme di riferimento per il Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale:

- o la possibilità di allineamento dei fabbricati sul fronte strada;
- o la possibilità di edificazione sul confine è regolata dal precedente **Art. 29.00.** delle presenti norme;
- o l'eventuale costruzione o ricostruzione di recinzioni, sia interne che su fronte strada è regolata dal precedente **Art. 28.00.** delle presenti norme.

Art. 41.00.

Il tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva assoggettabile a riconversione

41.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato **T.U.C.** a specifica destinazione produttiva ed annessa residenza di pertinenza alla attività prevalente.

41.02. La cessata attività produttiva consente l'intervento di "**riconversione edilizia e d'uso**", assentibili mediante preventivo **Piano Esecutivo Convenzionato**. L'intervento di ristrutturazione o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al precedente **Art. 40.00.** (*tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano*).

Art. 42.00.

Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva

42.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva, attribuendone i comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia come segue : **T.U.C. 1 – 3 – 4 – 6 – 8 – 9 – 11 – 23 – 24** in località Pirolo.

42.02. In questo ambito si applica il disposto dell'art. 65 (ambiti di esclusione per il recupero dei sottotetti) della L.R. 11.3.05 n° 12/2005.

42.03. Per tutti gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione, nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, deve essere effettuata, in fase di progettazione edilizia, una verifica di compatibilità alle indicazioni dedotte dallo studio geologico-sismico.

42.04. In questa zona sono ammessi con destinazione d'uso: edifici ed attrezzature per l'attività

produttiva; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'industria e dell'artigianato; attività commerciali così come definite nell'Art. 24 delle presenti N.T.; terziario di servizio; abitazione del personale di custodia limitatamente ad una superficie utile (Su) di mq. 110 e superficie degli accessori (Snr) non superiore a mq. 30,00.

42.05. Sono altresì ammessi interventi di riconversione edilizia e d'uso, assentibili mediante Piano Esecutivo (P.E.), per la ristrutturazione o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, con l'osservanza di cui al precedente **Art. 41.00.**, fatta salva la verifica e la compensazione dei relativi standards.

42.06. Le destinazioni d'uso **non** ammesse sono:

- o *l'attività dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- o *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività produttiva;*
- o *le attività produttive, anche artigianali, riconosciute come insalubri e/o moleste di cui alla legislazione vigente ed alle norme del R.L.I., fatte salve deroghe specifiche.*

42.07. La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio urbano;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – Parcheggi pertinenziali, delle presenti norme.*

42.07.01. – Gli ambiti TUC 8-9, in zona ZICO, qualora prevedano trasformazioni dovranno essere preventivamente assoggettate al parere del Parco.

42.08. Gli interventi si attuano mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A.,

Indici edificatori:

rapporto di copertura : **50%** **60%** di S.f. [compreso sup. coperta di abitazione]
indice di utilizzazione fondiaria²⁹ : 1 mq./mq. di S.f.
distanza minima dai confini : m. 5,00 / ovvero m. 0,00 [nota §]
distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza
altezza max. degli edifici : m. 10,50 (salvo esigenze tecnologiche)

[nota §] : *fatte salve le eventuali disposizione di legge a tutela della sicurezza, è ammessa la costruzione a confine tra due aree produttive di proprietà diverse quando tra i proprietari confinanti esiste apposita convenzione da presentare in sede di rilascio di Permesso di Costruire/D.I.A. .*

42.09. I volumi tecnici (cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima, dai confini di altre proprietà e dalle strade pubbliche, di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.

42.10. All'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, nonché piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto e collocate a libera scelta.

42.11. Nelle nuove costruzioni dovranno essere previste schermature a verde, con le tipologie di alberi e cespugli a caratterizzazione autoctona, sui lati dell'area di pertinenza del lotto nel modo seguente:

- *con alberi d'alto fusto, uno ogni m. 4,00-4,50, posti a filare sui lati verso strada o spazi pubblici;*
- *con siepe arborata (alberi d'alto fusto e cespugli) sui lati verso altri lotti e la campagna.*

42.12. Al momento dell'adozione del presente P.G.T., nei comparti in cui sono vigenti Piani di Lottizzazione, approvati o in corso di attuazione, rimangono valide le norme in essi contenute sino allo loro decadenza convenzionata.

²⁹ è la superficie lorda d'uso costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Art. 43.00.

Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

43.01. Il PdR nella parte cartografica individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato e così le individua:

43.01.01 – Sistema Ambiti Agricoli (S.A.A.) - ex art. 15 comma 4 della L.R. n° 12/2005 - **edificabile** ai sensi del P.T.C.P., del Titolo III° (artt. 59/60/62) della L.R. n° 12/2005 e delle presenti norme;

43.01.02 – Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.) – **inedificabile in assoluto**;

43.01.03 – Sistema Agricolo Speciale Edificato (S.A.S.E.) di Connessione tra territorio rurale e territorio edificato - **parzialmente edificabile**;

43.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno delle aree destinate all'esercizio della attività agricola [**S.A.A.** / **S.A.C.**] sono:

- *la conservazione del patrimonio rurale storico individuato;*
- *la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti non compromessi da interventi successivi;*
- *il reinserimento paesaggistico dei complessi degli allevamenti zootecnici recenti;*
- *la tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale.*

43.03. Le destinazioni d'uso comunque **non** ammesse sono:

- *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività agricola;*
- *le attività produttive del settore secondario, anche artigianali;*
- *le attività commerciali;*
- *l'attività terziaria.*

43.04. Le destinazioni d'uso ammesse nel **solo** territorio edificabile **S.A.A.** sono:

- *l'attività agricola di coltivazione del fondo, comprendente la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;*
- *l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo;*
- *l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;*
- *gli interventi edilizi sui manufatti ed edifici esistenti alla data dell'adozione del P.G.T. al fine della loro conservazione, funzione e destinazione d'uso.*
- *gli impianti di per la produzione di agro-energie.*

43.05. In ottemperanza alla finalità della conservazione del patrimonio agricolo-rurale gli interventi edilizi, nel sistema degli ambiti agricoli (**S.A.A.**), sono ammissibili nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del P.T.C.P., nonché delle seguenti disposizioni generali :

- *deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;*
- *si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;*
- *per la realizzazione di **nuovi edifici e pertinenze** e/o di **pertinenze ad edifici esistenti**, la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;*
- *il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;*
- *deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;*
- *nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale;*
- *ogni intervento edilizio deve essere sottoposto all'esame paesistico dei progetti seguendo le indicazioni del presente comma e le disposizioni di cui ai precedenti Artt. 12_e_21_PdR ed in relazione al combinato disposto della D.G.R. n° 7/11045 del 08/11.2002, a seguito della adozione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009;*
- *ogni intervento edilizio deve essere rispondente alle indicazioni ed alle disposizioni contenute nelle "linee guida regionali - criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" di cui al D.D.G. - sanità n° 20109 del 29.12.2005, nonché presentare la documentazione a corredo della progettazione così come indicato al Cap.lo 16 del citato D.D.G./20109.*

43.06. Le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nel **solo** territorio parzialmente edificabile, di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, **S.A.S.E.**, sono:

- *la conservazione della attività di allevamento zootecnico funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo limitatamente alle strutture ed al peso vivo in atto alla data di adozione del P.G.T. senza possibilità di ampliamento delle strutture di qualsiasi tipo;*
- *le opere di manutenzione ed adeguamento tecnologico delle strutture esistenti, senza possibilità di ampliamento in ordine superiore al 25% di copertura;*
- *l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia.*
- *la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;*
- *è consentita l'ampliamento e/o la nuova costruzione delle sole abitazioni rurali destinate all'imprenditore agricolo ed ai salariati, nell'indice edificabile di 0,03 mc./mq. previo vincolo di asservimento e di destinazione;*
- *la cessata attività produttiva-agricola consente l'intervento di riconversione edilizia e d'uso, assentibili mediante preventivo Piano Esecutivo Convenzionato. L'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al precedente Art. **40.00.** (tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano).*
- **non è consentita la costruzione di nuove strutture a stalle e cisterne liquami e trincee foraggere.**

43.07. Al fine della tutela e della riqualificazione del paesaggio rurale nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola **S.A.A.** e **S.A.C.** si devono osservare le seguenti prescrizioni generali :

- *dovrà essere rispettato il sistema dei canali e fossi irrigui e dei relativi manufatti, secondo le disposizioni di polizia idraulica contenute nella relativa normativa;*
- *la trama della viabilità vicinale e consorziale dovrà essere mantenuta;*
- *le piantate, i filari, le piante isolate, le siepi e le siepi erborate lungo i fossati irrigui, ai bordi dei campi coltivati e delle strade vicinali e consorziali, dovranno essere mantenuti;*
- *i livellamenti dei terreni dipendenti dall'ordinaria pratica agronomica dovranno rispettare l'andamento delle pendenze naturali;*
- *è vietata la formazione delle spalle in c.a. agli argini delle Rogge ed ogni altro manufatto con l'esclusione delle opere idrauliche necessarie alla regolare gestione delle acque e delle murature di sostegno e di contenimento degli argini, purché eseguite in pietrame grezzo posato a secco e nei soli casi di comprovata necessità;*
- *sono altresì vietati gli interventi di rettifica e modificazione, ovvero tombinatura, dei corsi delle Rogge e dei fossi con acqua perenne, fatte salve particolari e documentate esigenze idrauliche in conformità alla natura morfologica e geomorfologica e pedologica dei terreni e salvo autorizzazione dell'Ente competente;*
- *le recinzioni, ammesse solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, dovranno rispettare le disposizioni del precedente **Art. 28.00 – Recinzioni delle aree edificabili**, ed in specie il punto 28.09. e 28.10..*
- *le esigenze abitative per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda devono essere soddisfatte prioritariamente tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- *gli interventi di adeguamento, trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni di infrastrutture a rete o puntuali, devono operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata ed usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti a basso impatto paesistico;*
- *gli ampliamenti e le trasformazioni dei manufatti a destinazione agricolo-produttiva intensiva, devono prevedere contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale ed alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio;*
- *la richiesta per ampliamenti e trasformazioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto;*
- *le nuove costruzioni, dove consentito, per strutture agro-produttive anche zootecniche, sono ammesse nel rapporto aziendale/carico animale previsto dalle normative vigenti e negli eventuali nuovi indirizzi del piano agricolo provinciale, tenuto conto delle caratteristiche pedologiche dei suoli, subordinatamente alla verifica delle loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali del luogo;*
- *la richiesta per nuove costruzioni, dove consentito, deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto.*

43.08. Sono inoltre consentiti³⁰ gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia, per gli edifici³¹ isolati e dismessi³² dalla attività agricola da oltre un triennio, purché operanti nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, ovvero con ampliamento “**una tantum**” contenuto nel limite massimo del **35%** dei volumi esistenti di qualsiasi uso³³, ancorché per porzioni accessorie; tali interventi sono assentiti ai soggetti non rientranti nei requisiti normativi di cui all'art. 60 della L.R. 11.03.2005 n° 12 e si attuano mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A. limitatamente a singolo edificio con unica unità immobiliare, viceversa mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A. Convenzionato³⁴ se la ristrutturazione coinvolge, ovvero determina, due o più unità immobiliari e/o edifici. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri determinati dalla destinazione d'uso e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; attività di bed & breakfast.

43.08.01 – Per gli edifici ricompresi nel perimetro del Parco Oglio Nord la norma di cui al precedente comma 43.08. si applica con ampliamento **una tantum max. del 20%** del volume esistente, per le strutture che hanno perso il requisito agricolo.

43.09. Per tutti gli interventi edificatori di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, di cui al precedente comma 43.08., prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero alla data di presentazione della D.I.A., deve istituirsi un vincolo di asservimento posto, a dimostrazione “una tantum”, sull'edificio e sull'intero terreno dell'intervento, debitamente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*)

43.10. Sono ammesse le nuove costruzioni ovvero gli ampliamenti alle aziende agricole esistenti (od in subentro), sul territorio **S.A.A.**, purché tali aziende **sussistano** con basi alimentari autonome pari ad almeno un terzo del fabbisogno di unità foraggiere calcolate secondo la tabella 2 del D.M. 30/07/80 e successive modificazioni ed integrazioni e con limite di 40 q.li di bestiame per ettaro di superficie aziendale per lo smaltimento dei liquami e dei reflui³⁵ e **purché non** in contrasto con le limitazioni poste dal successivo comma **43.13**.

43.11. Sono ammessi, alle aziende agricole esistenti sul territorio comunale alla data di entrata in vigore delle presenti norme, la trasformazione in allevamenti di altro genere di animali purché rispondenti ai requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene e alle norme contenute nel presente articolo.

43.12. In ogni allevamento suinicolo, in ampliamento o di nuova realizzazione, è obbligatorio inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia di m. 10 piantumata con essenze arboree autoctone di alto fusto e cespugli sempreverdi per formazione di siepe viva e continua, ovvero a più filari o doppio filare sfalsato da assoggettare alla valutazione del caso in oggetto da parte dell'U.T.C..

43.13. Ai fini della tutela della qualità della vita, ricercata attraverso il Rapporto Ambientale nella avvenuta procedura di Valutazione Ambientale Strategica (**V.A.S.**), [*obbligatoriamente richiesta dalla legislazione regionale in fase preventiva al P.G.T.*], nonché al fine della giusta localizzazione degli allevamenti rispetto all'insediamento urbano³⁶ ed alla “rosa dei venti”, indipendentemente dalle indicazioni peso vivo/ettaro, è **comunque non consentita e non compatibile l'attività zootecnica, suinicola e di altro genere quando :**

= “senza terra” od a carattere industriale;

= gli animali non trovano principale sostentamento dai prodotti del fondo e quando manca un rapporto di interconnessione con la coltivazione del fondo stesso;

³⁰ in attinenza all'art. 62 della L.R. n° 12/2005 ed ai sensi dell'art. 10 co. 4 let a) punto 3) della L.R. n° 12/2005.

³¹ non già ricompresi nella Tabella di cui al successivo **Art. 47.00.** e finalizzati a tale riconoscimento.

³² la dismissione è attestata dalla Provincia;

³³ ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

³⁴ “Permesso di Costruire convenzionato” ai sensi della L.R. n° 12/2005 art. 10 c. 2 , ovvero anche D.I.A. convenzionata, o con atto unilaterale d'obbligo, con efficacia ai sensi dell'art. 42 c. 4 L.R. n° 12/05.

³⁵ vedi in riferimento la **DGR 8/5868 DEL 21.11.2007.**

³⁶ vedi D.D.G., R.L. – sanità, 29.12.2005 n° 20109 : linee guida regionali – criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale / cap. 3 – l'azienda nel territorio.

= l'allevamento bovino, bufalino, equino, ovi-caprino, struzzi, supera complessivamente il numero di 800 capi adulti, con l'esclusione dal computo degli animali con limite di età da 0 a 6 mesi (svezzamento);

= l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 3.000 capi con la esclusione dal computo degli animali con peso vivo inferiore a 25 Kg. (lattonzoli);

= l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 800 scrofe fattrici;

= l'allevamento è della mosca carnaria.

43.14. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola gli interventi edilizi sono normati dal **Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"** della Legge Regionale n°12/2005 e, per quanto riguarda lo stoccaggio e l'utilizzo dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici, dalla legislazione nazionale e regionale in materia e dai relativi regolamenti di attuazione.

43.15. Ai fini dello spandimento di liquami e/o fanghi biologici e/o industriali **non è consentita** la loro distribuzione nei seguenti casi:

a) a distanza inferiore a m. 10 dalle sedi stradali e dalle vicinali;

b) a distanza inferiore a m. 15 dalle Rogge o dai corsi d'acqua a fossi e canali;

c) a distanza inferiore a m. 100 dalle abitazioni a qualunque titolo;

d) a distanza inferiore a m. 300 dalle zone ed ambiti residenziali;

a meno che i liquami e/o fanghi siano distribuiti **con comprovate e dichiarate tecniche** atte a limitare l'emissione di odori sgradevoli o vengano immediatamente interrati o si effettui la fertirrigazione.

43.16. Nelle sole aree S.A.A., destinate all'esercizio dell'attività agricola, se comprovate esigenze dell'azienda agricola, già insediata e/o insediabile, mediante un programma di sviluppo aziendale documentato, renderanno necessarie opere di ampliamento o di nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti limiti e parametri :

43.16.01 = Rapporto di copertura max. consentito per aziende agricole di ogni tipo:

a) fino a 15 Ha. : 5% della superficie aziendale;

b) da 15 Ha. a 25 Ha.: 7.500 mq. + 4% della superficie aziendale eccedente i 15 Ha.;

c) da 25 Ha. a 50 Ha.: 11.500 mq. + 3% della superficie aziendale eccedente i 25 Ha.;

d) da 50 Ha. a 100 Ha.: 19.000 mq. + 2% della superficie aziendale eccedente i 50 Ha.;

e) oltre i 100 Ha. : 29.000 mq. + 1% della superficie aziendale eccedente i 100 Ha..

43.16.02 = Distanze da rispettare :

= Distanze dai confini : m. 10,00

= Distanze dalle strade e dalle vicinali : min. m. 15,00 salvo diversa disposizione del C.della S.

= Distanza minima dalle Rogge: m. 20,00 fatta salva la maggior distanza prevista da fascia di rispetto.

= Distanza dalle Rogge delle vasche o delle cisterne dei liquami : m. 30,00

= Distanza delle stalle [bovini, suini, altro] dalle:

- case del conduttore agricolo : m. 30,00

- dalle rogge: m. 30,00

= Distanze dal perimetro : delle aree standards; delle zone residenziali e di nuova previsione; in ragione della reciprocità,

a) per ricovero suini : m. 1000,00

b) per ricovero bovini da latte : m. 400,00

- per altri tutti gli allevamenti : vedi Regolamento Locale d'Igiene Comunale **vigente**.

= Distanze dal perimetro : delle zone artigianali, industriali esistenti e/o e di nuova previsione; in ragione della reciprocità,

e) le suddette distanze a) e b) sono rispettivamente ridotte al 50%

- per altri tutti gli allevamenti : vedi Regolamento Locale d'Igiene Comunale **vigente**.

= Distanze dalle abitazioni isolate più vicine le suddette distanze a) e b) diventano rispettivamente di :
per ricovero suini : m. 250,00

per ricovero bovini da latte: m. 100,00

= Distanza minima intercorrente tra due o più allevamenti suinicoli, anche se della stessa proprietà :

m. 1000 da porcilaia dell'uno a porcilaia dell'altro

m. 750 da edifici accessori dell'uno e dell'altro

(tali distanze in modo reciproco ed in prevalenza)

E' fatta salva ogni eventuale ulteriore e più restrittiva prescrizione del Regolamento Locale d'Igiene Comunale, ovvero ogni eventuale possibilità di deroga in riduzione delle distanze.

E' fatta salva ogni altra eventuale e più restrittiva prescrizione del P.T.C.P. e, nella fattispecie, all'art. 18 della Normativa.

43.16.03 Ogni intervento edilizio nelle aree **S.A.A.** (anche per strutture accessorie quali silos, trincee, concimaie e vasche di stoccaggio, impianti tecnologici, ecc.) deve osservare le seguenti prescrizioni obbligatorie :

1. mascheratura verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone intorno agli edifici e strutture, nonché sulle linee perimetrali del terreno coinvolto e/o del complesso agricolo;

2. la messa a dimora delle essenze costituenti la mascheratura di cui al punto precedente dovrà avvenire entro il termine della stagione silvana successiva alla data di termine della costruzione delle strutture agricole;

3. le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree non dovranno avere altezza inferiore a m. 2,00;

4. *la nuova edificazione è consentita con struttura a muratura ordinaria intonacata per le parti dei tamponamenti perimetrali, ovvero struttura prefabbricata con pannelli "lisci a fondo cassero" a colore delle terre, ovvero così tinteggiati; la tipologia deve susseguirsi secondo il seguente ordine : il muro tradizionale / la facciata / il portico / le aperture / i portali / le gelosie / la copertura a due falde / l'esposizione con asse Est-Ovest prevalente; ogni edificio deve avere la copertura del tetto con manto in coppi (anche sovrastanti a lastre ondulate) e tinteggiato previo campionatura sul "piano colore" e prevalentemente alle tinte delle terre del giallo lombardo e del rosso mattone; sono indicate le murature intonacate al civile ed è vietato l'intonaco strollato, nonché vietate le zoccolature ed i davanzali in marmo o granito; il tutto subordinato alla procedura dell'esame paesistico del progetto in conformità alla Normativa del P.P.R. adottato con D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009.*

5. a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto "1." dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire, una polizza fideiussoria, ovvero altra forma di garanzia, del valore di :

= € **1.500,00**(indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2012) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= € **3.000,00**(indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2012) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

tale polizza dovrà mantenere validità triennale oltre la data di scadenza del PdC, ancorché rinno-vabile sino allo svincolo da parte del Comune, previo verifica degli adempimenti assolti.

6. a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto "4." dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire, una polizza fideiussoria, ovvero altra forma di garanzia, del valore di :

= € **3.000,00**(indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2012) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= € **6.000,00**(indi aggiornamento in base ISTAT dal 01.01.2012) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

tale polizza dovrà mantenere validità triennale oltre la data di scadenza del PdC, ancorché rinno-vabile sino allo svincolo da parte del Comune, previo verifica degli adempimenti assolti.

43.16.04 = Edificazione abitativa rurale :

Sono ammesse nuove costruzioni abitative ad uso rurale con l'indice massimo di 0,03 mc./mq. compresa la volumetria residenziale eventualmente già esistente in azienda e con l'altezza massima della costruzione a m. 7,50 in gronda.

43.17. Ogni richiesta di movimenti terra destinati a bonifica agricola dovrà essere corredata da idoneo progetto e da documentazione tecnica che illustri in modo particolare la salvaguardia delle rogge e dei canali di irrigazione. Nel caso il movimento terra interessi una bonifica con asportazione di materiale o la realizzazione di cave, la richiesta relativa dovrà seguire le procedure

previste dalla L.R. 08.08.98 n° 14. Non necessita di atto autorizzativo il semplice livellamento degli appezzamenti di terreno, con sterri e riporti finalizzati alla migliore lavorazione ed irrigazione, bensì è sufficiente la semplice comunicazione da produrre all'U.T.C. entro tre giorni antecedenti i lavori.

43.18. Per gli edifici esistenti negli ambiti "**S.A.A. – S.A.C. – S.A.S.E.**" alla data di adozione del P.G.T., a dimostrata funzione non agricola (*residenziale, commerciale ed artigianale, altro*), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, nonché il diretto utilizzo, nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, con opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento "**una tantum**" nel limite massimo del **30%** del volume esistente a qualsiasi uso³⁷ e limitatamente a due piani fuori terra, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione.

L'eventuale edificazione in ampliamento deve rispettare la distanza minima dalle strade e dalle vicinali non inferiore a m. 5,50, fatte salve particolari deroghe di riduzione per dimostrata impossibilità tecnica, ovvero in allineamento con la preesistente edificazione.

Entro il rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A., dovrà essere presentato atto unilaterale, regolarmente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex *Conservatoria dei Registri Immobiliari*), di vincolo dell'assetto planivolumetrico ottenuto.

=====

Nota ⁽¹⁾ e ⁽²⁾ :

= **per riqualificazione paesistica-ambientale, si intende :**

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema podereale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

= **per realizzazione del verde perimetrale, si intende :**

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sanbuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

Art. 44.00.

Compatibilità urbanistica degli impianti F.E.R.

(in riferimento ai criteri di cui alla D.G.R. 25.11.2009 n° 8/10622 e D.G.R. 30.12.2009 N° 8/10974)

44.01. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da **Fonti Energetiche Rinnovabili** e relative opere connesse, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n° 387/2003, sono di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti. L'iter autorizzativo è contenuto nelle "**linee guida**" di cui alla D.G.R. 25.11.2009 n° 8/10622, nonché stabilito dalla legislazione regionale e statale in materia.

44.02. Ai fini del rispetto e della conservazione tipologico-architettonica e del decoro ambientale, per i fabbricati posti nei nuclei di antica formazione (**zone N.A.F.**) e per i fabbricati posti nel tessuto urbano consolidato a carattere residenziale (**zone T.U.C.**) risalenti alla data **antecedente l'anno 1942**, **non sono ammesse**, in ogni caso, utilizzazioni delle pareti, e/o delle falde di tetto, degli edifici prospicienti le strade e le aree pubbliche o comunque visibili.

³⁷ ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

Art. 45.00

Le aree destinate a servizi di interesse collettivo - (ricomprese dal Piano dei Servizi)

45.01. Queste aree sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubbliche, private convenzionate e di uso pubblico e di interesse collettivo e così come meglio specificato nel successivo dispositivo del **Piano dei Servizi**.

45.02. Il PdR individua ed assegna agli ambiti destinati ad aree per servizi di interesse collettivo (individuati con simbolo "F1" - "F2" - "F3" - "F4") gli indici indicati nel successivo **Art. 8 del PdS**.

45.03. Il PdR richiama altresì l'ambito contrassegnato con simbolo **1.F5**, ricompreso nel **DdP** e finalizzato ad **interesse sovra-comunale** (vedi *N_T del PdS*).

45.04. Il PdR, a fronte di cessione volontaria fuori dal processo espropriativo e quindi con vincolo conformativo³⁸, assegna agli ambiti di futura realizzazione destinati ad aree per servizi di interesse collettivo (individuati con simbolo "F4") un indice pari a:

= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0,08** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 2.500,00; (max. S.I.p. mq. 200,00)

= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0,10** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 5.500,00; (max. S.I.p. mq. 550)

= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0,15** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di cessione volontaria a titolo gratuito ed a favore del Comune di porzioni sino a mq. 15.000,00; (max. S.I.p. mq. 2.250)

45.04. Il PdR assegna agli ambiti di futura realizzazione destinati ad aree per servizi di interesse collettivo un indice pari a:

= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0,01** mq./mq. trasferibile a valere sulla S.f., nel caso di procedimento espropriativo da parte del Comune per qualsiasi entità di superficie espropriata al prezzo calcolato in 3 volte il V.a.m. alla data di esproprio;

Art. 46.00.

Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica -

Aree non soggette ad edificazione / Aree da assoggettare a parziale inedificabilità

46.01. Il PdR indica le aree non soggette a trasformazione urbanistica, individuandole :

- ◆ negli ambiti : di valorizzazione paesistico-ambientale [p.a.]; di valorizzazione ambientale [v.a.]; di mitigazione ambientale [m.a.];
- ◆ nelle aree ~~destinate all'agricoltura~~ **ricomprese nei P.A.**, finalizzate a mitigazione e compensazione ambientale [m.a./c.a.];
- ◆ negli ambiti individuati e destinati alla determinazione del verde privato [v.p.];
- ◆ nelle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture stradali ad ogni livello.

46.01.01. Le aree destinate all'agricoltura, finalizzate a "mitigazione ambientale" (m.a.), poste in coerenza al **TUC_23** (ambito produttivo **ILTA INOX**), corrispondono agli ambiti di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico e visuale; in tali aree è possibile attrezzare spazi liberi da alberare e/o da sistemare a prato o a corridoi bio-climatici, con dimensione e disegno da verificare in sede di attuazione degli interventi di ampliamento edilizio del complesso produttivo ed al fine di proteggere gli insediamenti residenziali limitrofi; ogni successivo intervento edificatorio, a far data dell'entrata in vigore del P.G.T., nell'ambito circoscritto del **TUC_23**, dovrà presentare adeguate soluzioni attuative, ancorché mediante acquisizione delle aree e realizzazione progressiva di specifico progetto ambientale ed agronomico; ad ogni 1.000 mq., o frazione di mq. 1.000 di S.c. da realizzare deve corrispondere il 20% di aree da reperire e realizzare in ambito di **m.a.**; ogni intervento è assentito previo Permesso di Costruire convenzionato ovvero D.I.A. convenzionata³⁹.

Il **PdS** individua ed affida tale ambito di m.a. ad interesse pubblico e collettivo, ancorché sottoposto a procedura espropriativa ai sensi della pertinente legislazione vigente.

46.02. Fatta salva l'esclusione per gli ambiti a verde privato [v.p.] e nelle aree destinate a P.A. (m.a./c.a.), la capacità edificatoria propria di tali aree, ~~secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola~~, **allo stato di fatto agricole**, non può essere utilizzata nelle aree destinate

³⁸ vedi : CdS sez. IV[^] 23.09.2008 n° 4606 – CdS sez. IV[^] 25.05.2005 n° 2718 e 09.06.2008 n° 2837.

³⁹ atto di convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo.

all'esercizio dell'attività agricola e quindi tali aree sono prive di capacità edificatoria propria. Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del P.G.T. all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

46.03. Gli ambiti [v.p.] sono caratterizzati dalla presenza di giardini o parchi o da rapporti significativi con edifici circostanti di valore storico ambientale; per gli edifici ricompresi in tali aree, ritenute di valore storico-ambientale, sono possibili solo interventi manutentivi e di restauro conservativo; pertanto per gli edifici presenti in tali aree e per il giardino o per il parco, valgono le condizioni di seguito riportate :

- ampliamento “*una tantum*” non superiore al 10% del volume degli edifici esistenti e con altezza massima dell'edificazione a m. 3,50 purchè siano rispettati gli indici seguenti:
- indice di densità fondiaria max. : 0,03 mc./mq.
- rapporto di copertura : 10% di S.f.
- altezza massima dell'edificazione: m. 3,50
- distanza dai confini : m. 7,50, ovvero in aderenza a fabbricati esistenti
- distanza dalle strade : m. 15,00
- distanza tra fabbricati : m. 15,00
- distanza dai corsi d'acqua e dalle rogge: m. 20,00

L'attività edilizia è regolata da :

- Permesso di Costruire/D.I.A., previo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici; i progetti edilizi consentiti riguardano esclusivamente interventi di valorizzazione congruente dei luoghi e dovranno riguardare l'intera area così azionata e dovranno essere corredati da un accurato rilievo del giardino o del parco, con indicazione delle aiuole, dei percorsi, 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. In tale zona sono ammesse le utilizzazioni documentate già in atto alla data di adozione del P.G.T., purché compatibili con interventi congruenti e con il carattere dei luoghi. In tale zona sono ammesse piccole costruzioni a carattere decorativo ed accessorio tuttavia non eccedenti la superficie di mq. 12,50 ed altezza di m. 3,00, il cui progetto è preventivamente sottoposto all'esame paesistico. L'area dovrà, di norma, essere piantumata con essenze autoctone in ragione non inferiore al 20% della sua estensione e devono essere curate le formazioni di giardini, aiuole e camminamenti pavimentati in ghiaietto o terra battuta.

46.04. Le aree del S.A.C. non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica giocano un ruolo strategico per le future revisioni e programmazioni del P.G.T. e per il mantenimento della cortina edificata di frangia. Tali ambiti saranno oggetto di futura capacità edificatoria a seguito degli aggiornamenti del DdP mediante ambiti di trasformazione. In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.

46.05. Sono da assoggettare ad inedificabilità :

46.05.01 - Zone per sedi viarie, ferroviarie e parcheggi : pubbliche o ad uso pubblico.

46.05.02 - Fascia e Limite di rispetto cimiteriale vigente.

46.05.03 - Fascia e Limite di rispetto al “depuratore” : corrisponde ad una fascia interessante tutto l'attorno all'impianto di depurazione fognaria con raggio di m. 150.

46.05.04 Fascia di rispetto all'elettrodotto: sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto è fissata la fascia di rispetto inedificabile e comunque deve essere rispettata la normativa di legge di cui al D.P.C.M. ~~23.04.1992~~ e s.m.i. 08/07/2003.

46.05.05 - Fascia di rispetto al metanodotto : nel territorio comunale sono realizzate condotte di 2^a e 3^a specie disciplinate dalla normativa speciale di sicurezza di cui al D.M. 24.11.1984 del Ministero dell'Interno e successive modificazioni; sono pertanto stabilite le fasce di rispetto e di inedificabilità misurate dalla condotta ortogonalmente alla stessa; la normativa si applica sia alla edificazione sia alle reti di sottoservizi quali fognature, canalizzazioni ed altre infrastrutture.

46.05.06 - Fascia di rispetto ferroviario : la protezione delle infrastrutture ferroviarie è costituita da fasce laterali inedificabili dell'ordine di grandezza di m. 30,00 fatte salve le maggiorazioni o riduzioni delle stesse espressamente indicate negli elaborati grafici del P.G.T.; nella fascia di rispetto sono consentiti interventi ed opere relative alle infrastrutture ferroviarie; possono altresì essere oggetto di interventi per la realizzazione di parcheggi scoperti che non prevedono costruzioni fuori terra o nel sottosuolo.

46.05.07 - Ogni altra fascia di rispetto con normativa sovraordinata.

46.06. Sono da assoggettare a parziale inedificabilità :

46.06.01 Fascia di rispetto stradale : nella fascia di rispetto stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada. Sono ammessi oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati e ai canali irrigui:

- a) i distributori di carburanti con i relativi accessori;
- b) le cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica ed impianti tecnologici; (*esse devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del c.a., la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 D.P.R. 495/1992*)
- c) le recinzioni e le siepi e le piantumazioni che delimitano confini di proprietà, ai sensi dell'Art. 26 del D.P.R. 495/1992;
- d) le strade laterali di arroccamento e i parcheggi di uso pubblico.

E' fatta salva ogni altra disposizione del Codice della Strada, ancorché in merito ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.

46.06.02 Limite della fascia di salvaguardia alle risorse idriche : è zona di tutela ai sensi della legislazione vigente.

46.06.03 Limite di salvaguardia ai luoghi di devozione e culto : è indicata in tal senso la zona di rispetto alle "santelle" o ai luoghi di interesse storico-religioso o costruzioni rappresentanti testimonianze di devozione popolare; è consentito il solo restauro conservativo con la presentazione di adeguata documentazione tecnica e materica; non è ammessa alcuna alterazione dei luoghi circostanti azzonati; è ammessa la piantumazione con essenze arboree ed arbustive autoctone.

46.06.04 Fascia di rispetto ai corsi d'acqua :

Al fine della tutela dei corsi d'acqua secondari, si rimanda allo studio ed alla normativa del "**Reticolo Idrico Minore**", ovvero nella normativa dei singoli ambiti.

Per gli altri fossi e corsi d'acqua, con esclusione degli irrigatori e dei coli, si pone ad ogni argine una fascia inedificabile di rispetto pari a m. 5,00 a partire dall'unghia di campagna, salvo diversa maggiore distanza posta nella normativa dei singoli ambiti.

In tutte le fasce di rispetto, di cui sopra, sono possibili i soli interventi manutentivi e di risanamento conservativo dei tipi edilizi presenti.

Sono ammesse coperture o tombinature solo per attraversamenti, carrabili e/o pedonali, e/o di vodagione. E' vietata qualsiasi altra nuova costruzione.

L'attività edilizia è regolata da semplice Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., ed ogni progetto dovrà presentare adeguata documentazione tecnica, tecnologica e geologica, ai fini del rispetto ambientale.

Nel progetto dovranno essere evidenziate le variazioni rispetto allo stato di fatto, gli alberi di cui si prevede l'eliminazione, la posizione prevista per quelli sostituiti in ugual misura e la sistemazione prevista per tutta l'area.

I filari arborei ed arbustivi, nonché le aree di rinnovazione spontanea della vegetazione devono essere mantenuti a cura dei proprietari o dei possessori o dei detentori, nel miglior stato di conservazione colturale.

E' vietata la formazione delle spalle in c.a. agli argini delle rogge ed ogni altro manufatto, con l'esclusione delle sole opere idrauliche necessarie alla regolare gestione delle acque.

E' ammessa e favorita la piantumazione con essenze arboree autoctone e la ricomposizione dei filari, fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

46.06.05 Tracciati stradali di massima : *corrispondono alle indicazioni viarie* per eventuali sviluppi futuri di aree o di collegamento con aree esistenti o di viabilità da ricavare nei P.A.; la loro indicazione costituisce elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

46.06.06 Percorsi ciclo-pedonali : sono tracciati destinati al traffico ciclistico e pedonale coincidenti con strade vicinali o comunali di particolare interesse paesaggistico ed ambientale, ovvero percorsi colleganti. Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo approvato dalla Amministrazione Comunale in conformità alle disposizioni della legge nazionale e regionale in materia.

46.06.07 Orli di scarpata : gli orli di scarpata principale e secondaria, individuati in cartografia e dal P.T.C.P., sono tutelati ai sensi dell'**art. 16.4.** della **normativa del P.T.C.P.** stesso e pertanto non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

46.06.08 Ambito estrattivo – Il P.G.T. recepisce l'ambito estrattivo "**ATEg14**" previsto dal Piano Cave della Provincia di Cremona **in revisione** approvato con atto **C.R. n. VII/804 D.C.R. 17.04.2012 n° IX/435**; all'intero ambito estrattivo si applica la normativa di cui alla Legge Regionale 08.08.1998 n° 14 nonché le prescrizioni poste dal Piano Cave.

46.06.09 Ambito estrattivo – [Osservazione n. 07 – Provincia di Cremona] Il territorio del Comune di Robecco d'Oglio è interessato da un ambito territoriale estrattivo di sabbia e ghiaia l'ATEg14, ubicato in loc. C.na Campagnetta, previsto dalla pianificazione vigente e confermato nella revisione pubblicata sul Burl n. 20 del 18.05.2012; pertanto si prescrive quanto segue :

- quando si prevedono scavi con trasporto al di fuori dal cantiere del materiale scavato, si ricorda che come previsto dalla LR 14/98 art. 35, i materiali litoidi di risulta provenienti da scavi autorizzati in conformità alle vigenti normative o da opere pubbliche, se non riutilizzati entro il cantiere di produzione o tal quali fuori del cantiere stesso, devono essere trattati in impianti di cava o in altri impianti autorizzati, se il loro volume supera i 30.000 mc. Il materiale inerte di risulta, se destinato alla commercializzazione, è soggetto ai diritti di escavazione per i volumi eccedenti i 30.000 mc.;

- l'asporto del materiale di risulta è comunque subordinato a denuncia di prelievo e trasporto, da presentarsi alla provincia e al comune di pertinenza, da parte dell'impresa titolare del cantiere o del proprietario suo delegato, con indicazione dei volumi di cui si prevede la movimentazione, luogo di prelievo e di collocazione o deposito.

- In considerazione della proliferazione nel territorio provinciale di attività di scavo per la creazione di laghetti di pesca o assimilabili, si applica la norma prevalente che disciplina nelle aree agricole "i bacini idrici per la piscicoltura, la pesca sportiva o bacini assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione" i quali sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico – ambientale dell'art. 17 della Normativa del PTCP, alla Delibera di Giunta Regionale 30 Dicembre 2008 n 8/8830, alla L.R 4/2008 e alla L.R 14/98 art. 36 comma 3".

- la norma si applica, in estensione prescrittiva, anche per le escavazioni destinate alla costruzione di bacini per l'arredo di agriturismi o altre situazioni particolari, altresì tenendo anche conto dell'insieme paesaggistico ed ambientale del territorio comunale.

Art. 47.00.

presenze non agricole in contesto prevalentemente agricolo

[ex Art. 10 comma 4, lettera a) - punto 3,) della L.R. n° 12/2005]

47.01. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti **in contesto prevalentemente agricolo** ed in **Zona Agricola del Parco Oglio Nord**, ovvero **in aree non interamente urbanizzate**, nonché all'esterno del centro edificato, a funzione non agricola ed individuati con numerazione nelle tavole di P.G.T. ed elencati nella tabella riassuntiva e dalle singole schede allegate, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammesse le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi così come singolarmente attribuiti, a ciascuno, nella citata tabella in coda al presente articolo.

47.02. Nei casi ivi previsti di possibile ampliamento edilizio riferito all'edificio ed all'area circostante azzonata, entro il rilascio del Permesso di Costruire o del termine di 30 giorni per l'acquisita validità della D.I.A., deve essere presentato atto unilaterale d'obbligo, regolarmente trascritto nei RR.II., per l'istituzione di vincolo di asservimento dell'assetto planivolumetrico così ottenuto.

47.03. In ogni caso di edificazione è fatta salva la verifica della distanza minima di m. 5,00 dai confini.

47.04. Ogni edificio residenziale deve avere preferibilmente la copertura del tetto con manto in coppi (anche sovrastanti a lastre ondulate); sono prescritte le murature intonacate al civile ed è vietato l'intonaco strollato, nonché sono vietate le zoccolature ed i davanzali in marmo o granito. I canali di gronda, le scossaline ed i pluviali devono essere preferibilmente di rame; sono vietati canali e pluviali in acciaio o in PVC.

47.05. In ogni caso, è sempre ammessa l'edificazione dei posti auto/garage accessori alla abitazione residenziale, purché accorpati al fabbricato principale ed in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale calcolato come da definizione di cui all'Art. 14.26. delle N_T del DdP - All. 02.

Sono comunque prevalenti le specifiche indicazioni contenute in ogni singola scheda.

di seguito la Tabella conoscitiva e le Schede numerate :

**TABELLA CONOSCITIVA E NORMATIVA DELLE PRESENZE NON AGRICOLE IN CONTESTO
PREVALENTEMENTE AGRICOLO OVVERO IN ZONA AGRICOLA DEL PARCO**

Riferimento alle Tavole dell'AZZONAMENTO

n°	LOCALITÀ O EDIFICIO O MAPPALI INTERESSATI	sup. di P.G.T. assegnata	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	DESTINAZIONI E INTERVENTI	
				AMMISSIBILI	NON AMMISSIBILI
1	località "la busa" F. _6_ mapp. 4-4/1-3/parte-5-80 presenza in Zona Agricola 1^ fascia del P.T.C. Parco Oglio Nord	mq. 2.440	Residenza dismessa	interventi di cui all'art. 20 comma 10 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Nord, fatte salve le norme del C.C. e la distanza di m. 5,00 dai confini ----- Residenza e Pubblici esercizi in genere.	====
2	località "la fabbrica" F. _6_ mapp. 96 – 96/1 presenza in Zona Agricola 1^ fascia del P.T.C. Parco Oglio Nord	mq. 3.750	Artigianale	interventi di cui all'art. 20 comma 10 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Nord, fatte salve le norme del C.C. e la distanza di m. 5,00 dai confini ----- Depositi in genere -Artigianale con una residenza ammessa di max. 110 mq. S.l.u.	====
3	località "la fabbrica" F. _6_ mapp.20/parte-21-22-84- 84/1-86-90-90/1 presenza in Zona Agricola 1^ fascia del P.T.C. Parco Oglio Nord	mq. 5.030	Artigianale	interventi di cui all'art. 20 comma 10 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Nord, fatte salve le norme del C.C. e la distanza di m. 5,00 dai confini ----- Artigianale con una residenza ammessa di max. 110 mq. S.l.u.	====

4	località "S.P. n°21 Cignone-Corte de' Frati" F. _10_ mapp.53-53/1-53/2	mq. 415	Residenza	Manut. Straordinaria -Risana.to conservativo -Ampliamento max. 10% del volume abitabile -Dem. e Ric.ne - Ristrut.ne ----- Residenza	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 10% ----- ogni altra destinazione d'uso
5	località "S.P. n°21 Cignone-Corte de' Frati" F. _10_ mapp.59-59/1-231-232- 232/1	mq. 1.245	Residenza	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Demolizione e Ric.ne -Ristrut.e ----- Residenza ed Artigianato compatibile	Nuova Costruzione - Ampliamento ----- ogni altra destinazione d'uso
6	località "S.P. n°21 Cignone-Corte de' Frati"- passaggio a livello F. _10_ mapp.85-85/1-86-263	mq. 1.200	Residenza	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrutturazione - distanza dai confini m. 5,00 ----- Residenza	Demolizione e Ricostruzione - Nuova Costruzione - Ampliamento ----- ogni altra destinazione d'uso
7	località "Pila di Sopra" F. _10_ mapp.49/parte-90/parte- 92/parte-93/parte-96-96/1-97-98- 100	mq. 9.690	Residenza Commercio	Manut.ne Str.a - Risan.to Con.vo Demoliz.ne e Ric.ne -Nuova Costruzione con la verifica totale del R.c. max 50% della intera superficie, producendo vincolo di asservimento con atto unilaterale registrato e trascritto; distanza dai confini m. 5,00 ----- Residenza - Commercio -	Ampliamento e Nuova Costruzione superiore al 50% della S.f. Costruzioni a distanza minore di m. 10 dalla Roggia Nuova costruzione in assenza di vincolo ----- ogni altra destinazione d'uso
8	località "Pila di Sopra" F. _10_ mapp.95/parte-95/1/parte	mq. 340	Residenza	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrutturazione ----- Residenza	Demolizione e Ricostruzione - Nuova Costruzione - Ampliamento ----- ogni altra destinazione d'uso

9	località "Ca Profughi" F. _9_ mapp. 58-58/1-131-131/1	mq.1.665	Residenza	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Ampliamento max. 10 % del Volume abitabile – distanza dai confini m. 5,00 ----- Residenza	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 10% ----- ogni altra destinazione d'uso
10	località "Santa Maria" F. _19_ mapp.26-26/1-26/2	mq. 535	Residenza	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Ampliamento max. 10 % del Volume abitabile – distanza dai confini m. 5,00 ----- Residenza	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 10% del Volume attuale abitabile ----- ogni altra destinazione d'uso
11	località "Santa Maria" F. _19_ mapp.28-29/parte-101- 5000	mq. 575	Residenza laboratorio art.le	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Ampliamento max. 10 % del Volume abitabile ----- Residenza - Artigianato compatibile	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 10% del Volume attuale abitabile ----- -- ogni altra destinazione d'uso
12	località "Santa Maria" F. _19_ mapp.29/parte-104	mq. 696	Rustici	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Ampliamento max. 30 % del Volume esistente fatta salva la verifica distanze di m. 5,00 dai confini, ovvero convenzione ----- Residenza -	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 30% ----- ogni altra destinazione d'uso

13	località “Santa Maria” F._19_mapp.35/parte-35/1/parte-36/parte-37-93	mq. 1.895	Residenza	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Ampliamento max. 30 % del Volume esistente fatta salva la verifica distanze di m. 5,00 dai confini, ovvero convenzione ----- Residenza -	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 30% ----- ogni altra destinazione d'uso
14	località “Santa Maria” F. _19_ mapp.39-39/1-40-41/parte	mq. 3.085	Residenza	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Ampliamento max. 30 % del Volume esistente fatta salva la verifica distanze di m. 5,00 dai confini, ovvero convenzione ----- Residenza -	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 30% ----- ogni altra destinazione d'uso
15	località S.S. 45/bis F._17_mapp.52-52/1-52/2-52/3	mq. 7.670	capannone artigianale	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Nuova Costruzione e/o Ampliamento max. 50 % della Sup. Lorda d'uso esistente fatta salva la verifica distanze di m. 5,00 dai confini, ovvero convenzione ----- Artigianale con una residenza ammessa di max. 110 mq. S.l.u.	Nuova Costruzione o Ampliamento superiore al 50% della attuale Superficie Lorda D'uso ----- ogni altra destinazione d'uso
16	località “cascina Barbette“ F. _20_ mapp. 24-24/1-24/2-24/3	mq. 2.063	Residenza	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Ampliamento max. 10 % del Volume abitabile – distanza dai confini m. 5,00 ----- Residenza -	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 10% del Volume attuale abitabile ----- ogni altra destinazione d'uso

17	capoluogo F. 13 map. 64 presenza in Zona Agricola 1^ fascia del P.T.C. Parco Oglio Nord	mq. 2.200	Residenza ed attività artigianale	Manut.ne Str.a -Risan.to Con.vo - Ristrut.ne - Ampliamento max. 30 % del Volume esistente fatta salva la verifica distanze di m. 5 dai confini, ovvero convenzione ----- Artigianale con una residenza ammessa di max. 110 mq. S.l.u. o comunque pari alla superficie già concessionata .	Nuova Costruzione - Ampliamento superiore al 30% ----- ogni altra destinazione d'uso
18	capoluogo F. 6 map. 89 presenza in Zona Agricola 1^ fascia del P.T.C. Parco Oglio Nord	mq. 2.180	Attività produttiva	interventi di cui all'art. 20 comma 10 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Nord, fatte salve le norme del C.C. e la distanza di m. 5,00 dai confini ----- Artigianale con una residenza ammessa di max. 110 mq. S.l.u.	====
19	capoluogo F. 6 map. 30/p – 32 – 33 presenza in Zona Agricola 1^ fascia del P.T.C. Parco Oglio Nord	mq. 950	Residenza	interventi di cui all'art. 20 comma 10 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Nord, fatte salve le norme del C.C. e la distanza di m. 5,00 dai confini ----- Residenza	====
20	capoluogo F. 6 mapp. 83-85-101/p-163-164-165 presenza in Zona Agricola 1^ fascia del P.T.C. Parco Oglio Nord	mq. 7.500	Residenza e Commercio	interventi di cui all'art. 20 comma 10 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Nord, fatte salve le norme del C.C. e la distanza di m. 5,00 dai confini ----- Residenza / Com.cio / Prod.tivo	====

N.T. _ Piano dei Servizi

art. 1 - finalità e contenuti del Piano dei Servizi (PdS)

Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e concorre al perseguimento degli obiettivi del D.d.P. definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione comunale, in sede di definizione del Bilancio e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti. Il PdS è redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005. Le prescrizioni contenute nel PdS relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico, sono vincolanti. Nel Piano dei Servizi, per specifica scelta dell'Amministrazione Comunale, non vengono definite le localizzazioni di interventi di edilizia convenzionata, né l'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (**P.U.G.S.S.**), di cui all'articolo 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26

art. 2 - modalità di attuazione

Il Piano dei servizi prevede le dotazioni di:

- *servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;*
- *infrastrutture di allacciamento ai pubblici servizi;*
- *servizi tecnologici.*

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi, e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione allegati al D.d.P. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta da parte dei privati nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi. Le previsioni del Piano dei servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente⁴⁰.

L'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, verificare altresì la possibilità di integrazione e/o alienazione di aree ad interesse collettivo in ogni caso in cui ne trae vantaggio la gestione urbanistico-amministrativa del P.G.T. stesso.

art. 3 - norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione

In fase di pianificazione esecutiva con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;*
- *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;*
- *la monetizzazione, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, in alternativa totale o parziale della cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;*

⁴⁰ vedi altresì le disposizioni di cui al combinato disposto dell'art. 23 della Legge 28.01.2009 n° 2 pertinente la realizzazione di microprogetti di arredo urbano o comunque di interesse locale, tuttavia da attuare previo regolamento comunale adottato.

art. 4 - contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P.G.T. e del P.T.C.P..










Contribuisce altresì al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico. A questo fine stabilisce l'obbligo della ricerca di atti programmatori e di progetti adeguati e tesi a utilizzare i servizi stessi come strumenti per la costruzione dello scenario urbano.

art. 5 - definizione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

-  = istituti, di proprietà e gestione comunale, per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
-  = attrezzature sociali di interesse comune, di proprietà privata, ovvero di proprietà e gestione pubblica, (culturali, istituzionali, socio assistenziali, religiosi, cimiteriali);
-  = attrezzature sociali e socio-assistenziali di interesse comune, realizzate da altri soggetti che svolgono riconosciute finalità pubbliche, su aree private, ovvero cedute dal Comune con costituzione di vincolo pubblico dell'area e delle strutture;
-  = attrezzatura di servizio, comunque classificate, a rispondenza residenziale e/o commerciale e/o terziario, realizzate sia in diritto di superficie sia per eventuale cessione in proprietà da parte del Comune, fermo restando la preventiva verifica di interesse pubblico e di servizio alla comunità.
-  = attrezzature tecnologiche di interesse comune, di proprietà e gestione pubbliche;
-  = verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport, impianti polifunzionali, centri sportivi, aree pubbliche per il gioco e per attività circensi, di proprietà e gestione comunali, ovvero private e/o convenzionate ;
-  = parcheggi d'uso pubblico;
-  = attrezzature e parcheggi al servizio degli insediamenti produttivi di proprietà comunale e/o gestione pubblica e privata (spazi da destinare alla sosta di autocarri ed autoarticolati);
-  = opere ed interventi di interesse pubblico e collettivo e/o di terziario di servizio, ad iniziativa e proprietà privata, ancorché per le attività agonistiche e sportive, da realizzarsi attraverso un Piano Attuativo previo specifico "Accordo di Programma",

Sulle costruzioni esistenti, destinate ai servizi, sono ammissibili tutti gli interventi manutentivi, conservativi e di ristrutturazione edilizia.

Gli ambiti e le aree destinate al culto ed alle religioni, sono individuate nelle attrezzature e relativi servizi, ovvero impianti, di uso collettivo esistenti e già consolidati, nonché sottoposti al solo vincolo di destinazione d'uso che non comporta alcun diritto di espropriazione e/o acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione.

art. 6 - aree destinate ad interventi per edilizia protetta

I Piani Attuativi (P.A.) mediante le relative convenzioni che ne regolano la realizzazione, possono prevedere quantità edificabili da offrire nell'ambito del P.A. stesso, ovvero in aree per servizi già indicate, ancorché da individuare e definire nel PdS, destinate ad un mercato protetto per giovani, anziani, famiglie con redditi medio-bassi e giovani coppie.

Tali interventi sono riconosciuti a scorporo degli oneri concessori secondari, delle monetizzazioni e/o a compensazione per acquisizione degli indici edificatori dal Pubblico Registro Comunale e sono riconosciuti e considerati servizi ed attrezzature di interesse pubblico realizzati dai privati e ceduti alla proprietà comunale nell'ambito del PdS.

Gli interventi edilizi, finalizzati a quanto sopra indicato e all'attuazione del PdS, sono assoggettati alle procedure prescritte dalla legislazione vigente ed in particolare al combinato disposto dell'art. 33 c. 3 e dell'art. 40 della L.R. n° 12/2005, nonché dell'art. 63 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e del D.Lgs. n° 163/2006.

art. 7 - aree destinate a servizi di interesse collettivo

(ricomprese dal Piano dei Servizi)

7.1 - Queste aree sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubbliche, private convenzionate e di uso pubblico quali: attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali; per il tempo libero e lo sport; servizi privati di interesse pubblico e collettivo; centri socio-culturali; oratori e centri giovanili; mense; convitti; strutture di accoglienza socio-assistenziale, ecc..

7.2 - Nelle tavole del P.G.T. gli ambiti in questione sono contrassegnati con un simbolo grafico di campitura, con sovrapposta l'indicazione delle eventuali attrezzature e destinazioni specifiche, nonché suddivise in :

- = “**F1**” - aree ed attrezzature esistenti di proprietà pubblica del sistema comunale;
- = “**F2**” - aree ed attrezzature esistenti di proprietà privata e/o convenzionata;
- = “**F3**” - aree esistenti, ex colonia fluviale – pubblico/privato, parte in Zona agricola 1^a fascia di tutela e parte in Zona di interesse naturalistico del Parco Oglio Nord; ogni intervento è assoggettato al rispetto della specifica normativa del P.T.C. del Parco;
- = “**F4**” - aree ed attrezzature riferite a nuova previsione pubblica del sistema comunale;
- = **ambito “1.F5.”** finalizzato ad interesse sovra-comunale.

7.2.01 – Gli interventi ricompresi nell’ambito di interesse collettivo individuato con simbolo “**3F4**” (vedi Tav. 5 PdR) dovranno essere preventivamente assoggettati a parere del Parco Oglio Nord, in sede di loro approvazione.

7.3 - In queste aree sono altresì ricomprese le aree e le attrezzature per servizi ed impianti tecnologici di proprietà pubblico/privato, ancorché individuate nelle tavole di P.G.T. con specifica campitura cartografica.

7.4 - L’ambito di “**m.a.**” asservito al **TUC_23** (di cui all’art. 46.01.01 N_T del PdR,) è assoggettato ad interesse pubblico e collettivo e pertanto gli interventi in esso definiti dovranno essere sottoposti a preventivo studio ambientale; l’Amministrazione Comunale approva il progetto ambientale ed agronomico e ne dichiara la pubblica utilità, determinandone la procedura espropriativa ai sensi della legislazione vigente; eventuali edificazioni, ricomprese nel piano ambientale, sono assoggettate ai seguenti indici piani volumetrici :

= rapporto di copertura	:	7% della S.f. interessata
= altezza max. delle costruzioni	:	m. 3,30
= distanza dai confini	:	m. 7,50
= distanza da corsi d’acqua	:	m. 10,00
= distanza dalle strade comunali e/o vicinali	:	m. 7,50

art. 8 - indici e norme per gli interventi edilizi nelle aree destinate a servizi di interesse collettivo

8.1 - Negli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, a titolo di proprietà pubblica e/o privata, ad esclusione dei parcheggi, individuati nel PdS, gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici planivolumetrici:

= densità volumetrica territoriale (Iut)	:	3,00 mc./mq. (30.000 mc./Ha.)
= densità volumetrica territoriale nell’ambito 1.F5.	:	1,50 mc./mq. (15.000 mc./Ha)
= rapporto di copertura	:	40% della S.f. interessata
= rapporto di copertura nell’ambito 1.F5.	:	10% della S.t. interessata
= altezza max. delle costruzioni	:	m. 10,00 ovvero in deroga
= altezza max. delle costruzioni nell’ambito 1.F5.	:	m. 7,50
= distanza dai confini	:	m. 7,50
= distanza tra edifici	:	m. 10,00 ovvero in deroga
= distanza dalle strade comunali e/o vicinali	:	m. 7,50

8.2 – Nelle aree destinate a parcheggi pubblici scoperti non sono previsti indici di utilizzo e le eventuali costruzioni sono da realizzare con procedura “in deroga”;

8.3 – Ad ogni intervento, a carattere privato, per la realizzazione di posti auto, superiori in numero a 10, scoperti o coperti in adeguata struttura edilizia, viene attribuito un indice di 0,75 mc./mq. liberamente commerciabile con l’istituto della compensazione di cui al comma 3 dell’art. 11 della L.R. n° 12/2005.

8.4 - Eventuali realizzazioni di elementi decorativi e significativi quali immagini a pittura, affreschi, graffiti, mosaici, nonché rappresentazioni murali a pittura, sono consentite a dimensioni contenute e non superiori a mq. 2,00, purché con scopi votivi e/o commemorativi di avvenimenti storici locali.

8.5 - Ogni edificio oggetto di ristrutturazione e/o ampliamento e/o nuova costruzione è sottoposta all'analisi paesistico-ambientale mediante esame paesistico del progetto ed è preferibile inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia di m. 10 piantumata con essenze arboree autoctone di alto fusto e con interposti cespugli sempreverdi, nonché siepe viva e continua.

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI ROBECCO\AA_nuovo P_G_T 2010\05-P_G_T in APPROVAZIONE_2012\PdR_PdS_All_02_Norme_T approvazione\PdR_PdS_All_02_NT_Robeco_approvazione.doc