

ART. 1.....	2
CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.G.T.....	2
ART. 2.....	3
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.G.T.....	3
ART. 3.....	4
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	4
ART. 4.....	7
NORME EDILIZIE GENERALI	7
ART. 5.....	14
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP).....	14
ART. 6.....	15
STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.:.....	15
PIANI ATTUATIVI COMUNALI E INTERVENTI DIRETTI.....	15
ART. 7.....	23
AMBITI.....	23
ART. 8.....	25
PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	25
(EX ZONE A, ZONE B, ZONE C).....	25
ART. 9.....	30
PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE.....	30
AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	30
ART. 10.....	32
PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI (EX ZONE E).....	32
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O PER SERVIZI (EX ZONE F)	38
ART. 12.....	39
ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	39
ART. 13.....	40
VINCOLI SPECIALI	40
ART. 14.....	42
VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME	42
ART. 15.....	43
NORME DI CARATTERE ACUSTICO	43
ART. 16.....	44
NORME DI CARATTERE GEOLOGICO - GEOTECNICO - SISMICO	44
ART. 17.....	45
NORME DEL COMMERCIO.....	45

ART. 1**CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.G.T.**

Il Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in conformità ai disposti di cui all'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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

Attraverso il PGT il Comune si propone:

- di tutelare il territorio in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dell'ambiente;
- di definire, ubicare e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture e attrezzature tecnologiche e sociali;
- di contribuire alla soluzione dei problemi abitativi della popolazione residente e alla erogazione del sistema integrato dei servizi, garantendone qualità e accessibilità con un apposito strumento.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, nell'ambito del territorio comunale, è soggetta alle leggi vigenti ed alle prescrizioni del P.G.T., nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

ART. 2**ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.G.T.**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati e dalle tavole sotto elencate:

DOCUMENTO DI PIANO

Relazione illustrativa

Allegato: schede degli ambiti di trasformazione

- DdP1 Inquadramento territoriale (1:10.000)
- DdP2 Mosaico di PRG - MISURC (1:15.000)
- DdP3 Carta del sistema insediativo e infrastrutturale (1:10.000)
- DdP4 Carta del sistema paesaggistico e ambientale (1:10.000)
- DdP5 Carta dei vincoli (1:10.000)
- DdP6 Strategie di piano (1:10.000)

PIANO DELLE REGOLE

Relazione illustrativa

- PdR1 Sarginesco – Gafurro (1:5.000)
- PdR2 Castelluccio – Ospitaletto (1:5.000)
- PdR3 Gabbiana – San Lorenzo (1:5.000)

PIANO DEI SERVIZI

Relazione illustrativa

- PdS1 Ricognizione dei servizi – Stato di fatto (1:5.000)
- PdS2 Previsioni del piano dei servizi – Stato di progetto (1:5.000)

ART. 3**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

3.0 - St - Superficie territoriale, espressa in mq: è la superficie totale di ambito di intervento, ovvero la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.G.T., nella quale lo stesso si attua mediante piano urbanistico attuativo: essa comprende le aree pubbliche e di uso pubblico.

3.1 - Sf - Superficie fondiaria, è la superficie del lotto asservita alla costruzione. Essa si ricava detraendo dalla St gli spazi di pubblica circolazione, le aree da sottoporre, ai sensi di legge e delle N.T.A., a vincolo pubblico, i corsi d'acqua ed i corridoi asserviti alle reti energetiche.

3.2 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq: indica la massima superficie utile (Su) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

3.3 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq: indica il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf); nel caso di zone edificabili con obbligo di piano attuativo l'indice If può essere riferito a più lotti: in questo caso esso viene considerato come un valore medio calcolato sulla totalità dei lotti, mentre l'indice If di ogni lotto può avere un valore diverso compreso tra un minimo e un massimo.

3.4 - Su - Superficie utile, espressa in mq: si definisce superficie utile di un piano la superficie chiusa da muri esterni, questi compresi; la superficie utile di un edificio è la somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra e dentro terra e degli eventuali soppalchi.

Dal computo sono escluse le superfici dei volumi tecnici sottoindicati:

- a) vano scala;
- b) vano ascensore;
- c) centrali termiche e garage;
- d) volumi tecnici emergenti dall'ultimo solaio;
- e) centrali di condizionamento, idriche e assimilabili;
- f) portici, logge e passaggi coperti.

Nel caso di copertura piana, la superficie del sottotetto viene calcolata come superficie utile quando l'altezza netta interna è uguale o superiore a m 2,00; nel caso di copertura a falde inclinate, la superficie del sottotetto viene considerata come superficie utile quando si verificano almeno una delle seguenti condizioni:

- altezza interna netta superiore a m 0,50 in gronda e a m 3,00 nel punto più alto;
- pendenza delle falde superiore al 40%;

in tal caso viene computata come superficie utile la parte di sottotetto avente altezza uguale o superiore a m 2,00.

3.5 - V - Volume del fabbricato, espresso in mc: è pari alla somma dei volumi chiusi di tutti i piani fuori terra e interrati, e viene così calcolato:

- a) Piano seminterrato: il volume è pari al prodotto della superficie utile di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto alla quota del pavimento;
- b) Piano terreno o rialzato: il volume è pari al prodotto della superficie utile di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio del seminterrato; qualora manchi o non sia previsto il piano seminterrato, l'altezza va calcolata rispetto alla quota del pavimento;
- c) Piani superiori: (compreso sottotetto utile con copertura piana) il volume è pari al prodotto della superficie utile di ogni piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante;
- d) Piani con copertura inclinata: (compreso sottotetto con copertura a falde e superficie utile in tutto o in parte) il volume è pari al prodotto della superficie utile per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, rispetto alla quota del pavimento;
- e) nel computo dei volumi sono esclusi: i vani scala, i vani ascensore ed i volumi tecnici sporgenti dall'ultimo solaio; il volume dei portici, logge e passaggi coperti e delle autorimesse come previsto dalla normativa, le centrali termiche;
- f) il volume dei fabbricati industriali e commerciali (capannoni) è dato dal prodotto della superficie utile per l'altezza misurata dal pavimento all'imposta della copertura, o al sottobinario del carro-ponte, con esclusione dei volumi di cui al precedente punto e).

3.6 - Sc - Superficie coperta, espressa in mq: è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali e dalle superfici porticate, a qualunque piano si trovino, con esclusione di aggetti aperti quali balconi, sporti di gronde e simili.

3.7 - Rc - Rapporto di copertura, espresso in %: indica il rapporto in percentuale fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

3.8 - H - Altezza dell'edificio, espressa in m: è pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media; nel caso che il piano di marciapiede stradale o di sistemazione esterna siano a quota variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media delle quote esterne più basse.

3.9 - Hf - Altezza di facciata: è l'altezza del filo superiore della gronda, nel caso di copertura a falde, o della sommità dell'attico pieno, nel caso di copertura piana, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

3.10 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici al servizio di insediamenti residenziali, commerciali e direzionali, verde primario, nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, telefono, cabine di trasformazione, a stretto servizio degli insediamenti; l'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile.

3.11 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le seguenti aree:

- a) aree per l'istruzione inferiore: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.);
- c) aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport;

d) aree per parcheggi di uso pubblico generale;

e) aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie).

3.12 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse, che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione dei casi che verranno successivamente indicati.

3.13 - Variazione di destinazione d'uso

La variazione di destinazione d'uso di edifici e/o aree è regolamentata dalle seguenti definizioni:

a) DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE (DU): di un edificio o di un'area è la funzione qualificante ammessa dallo strumento urbanistico generale in modo specifico per quell'edificio o quell'area;

b) DESTINAZIONI D'USO ACCESSORIE (DUA): quelle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico generale che integrano

o rendono possibile la destinazione d'uso principale;

c) SUPERFICIE DI VENDITA (SV): è la superficie di vendita dell'esercizio commerciale, cioè l'area destinata esclusivamente alla vendita, circoscritta, separata e distinta da quella di eventuali altri punti di vendita, anche se contigui, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

d) ESERCIZIO DI VICINATO (EV): esercizi commerciali che presentano una superficie di vendita non superiore a 150 mq;

e) MEDIA STRUTTURA DI VENDITA (MSV): esercizi commerciali che presentano una superficie di vendita non superiore a 1500 mq;

f) GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (GSV): esercizi commerciali che presentano una superficie di vendita superiore ai limiti previsti per le medie strutture di vendita;

g) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP): è la superficie chiusa entro i muri esterni, questi compresi ed è determinata dalla somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra e entro terra e degli eventuali soppalchi.

ART. 4**NORME EDILIZIE GENERALI**

Le norme che seguono valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le zone del territorio comunale, salvo quanto disposto dalle vigenti norme igieniche relative alle costruzioni per il ricovero del bestiame.

4.1 - Distanze tra i fabbricati

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici separati, appartenenti a proprietà diverse, deve essere pari all'altezza di facciata (Hf) dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m 10,00; tale distanza viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata. La distanza minima tra pareti antistanti di uno stesso edificio o di edifici distinti della stessa proprietà è di m 5,00.

In caso di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici preesistenti all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione può concedere che venga mantenuto l'allineamento esistente, sia in pianta sia in alzato, anche in deroga alle norme sulle distanze dai confini e dei fabbricati tra loro, a condizione che il confinante interessato esprima il proprio consenso mediante convenzione registrata e trascritta.

4.2 - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di m 5,00; le distanze dal confine si misurano dal filo esterno del muro, oppure dal limite esterno di eventuali balconi, gronde, pensiline o scale aperte, a sbalzo, quando gli oggetti siano superiori a m 1,20.

Quando preesiste una parete costruita a confine, il vicino può costruire in aderenza per tutta la lunghezza della parete preesistente e per un'altezza, sul confine, non maggiore di m 3,50, rispetto a quella dell'edificio pre-esistente.

Due proprietari confinanti si possono accordare, con apposita convenzione registrata e trascritta, per costruire a confine e di norma in reciproca aderenza.

Per i porticati in legno o ferro leggero e i manufatti monoblocco in legno e ferro leggero aventi funzione di arredo, pergolato o deposito attrezzi da giardino di dimensioni inferiori a 20 mq sarà sufficiente una scrittura privata sottoscritta dai proprietari confinanti.

In tutte le zone le distanze tra costruzioni interrato o seminterrate sporgenti non oltre m 0,50 dal piano stradale devono essere non inferiori a m 3,00.

Le costruzioni totalmente interrate o seminterrate sporgenti non oltre m 0,50 dal piano stradale Possono essere realizzate fino a m 1,50 dal confine; le rampe scoperte di accesso a locali interrati o seminterrati possono comunque essere realizzate a confine.

È possibile anche in deroga alle distanze minime di legge, previo accordo con il confinante, il posizionamento di un manufatto monoblocco in legno o in ferro leggero di dimensioni complessive non superiori a 9 mq, avente funzione di arredo, pergolato o deposito attrezzi da giardino, con altezza media non superiore a mt. 2,40. Essi devono essere comunque compatibili con l'ambiente circostante e non dovranno arrecare danni o molestie al vicinato.

Tali manufatti, posizionati non in aderenza ai fabbricati di cui costituiscono pertinenza, non sono qualificati come costruzione e non dovranno pertanto essere soggetti a Permesso di Costruire: sarà sufficiente la comunicazione del posizionamento all'Ufficio Tecnico Comunale, cui andrà allegato descrizione della tipologia e dei materiali nonché una planimetria da cui si evinca il rispetto delle distanze. In caso di deroga alle distanze minime di legge, dovrà essere altresì allegata scrittura privata sottoscritta dai confinanti.

4.3 - Distanze da strade impianti ferroviari canali pubblici

All'interno dei centri abitati, così come delimitati dal Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve specifiche e diverse prescrizioni di P.G.T., sono le seguenti:

- m 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50 per strade con carreggiata di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a m 15,00.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell' art. 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, tramite attuazione diretta o strumento urbanistico attuativo, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a m 10 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali); per le strade di tipo F e per le strade di quartiere valgono le norme stabilite al comma precedente; sono fatte salve le maggiori distanze per le strade di tipo C previste in strumenti esecutivi adottati o approvati.

Fuori dai centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare per le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- m 30.00 per le strade statali
- m 20.00 per le strade provinciali
- m 10.00 per le strade comunali

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi non contrastanti con le norme precedenti e con le norme specifiche di zona.

Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a m 3 per le strade di tipo C ed F, con esclusione delle strade vicinali.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti,

o dal piede della scarpata se la strada è in trincea. Nel caso di ampliamento di strade esistenti, o di nuovi tracciati stradali, indicati negli elaborati di piano, ancorché non approvati, le distanze si misurano dai tracciati indicati negli elaborati di piano.

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30 dal limite della più vicina rotaia; tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli uffici competenti, a norma dell'art. 60 del DPR n. 753 dell' 11.07.1980.

Ai sensi del Regio Decreto n. 523 del 25.07.1904, la distanza minima dei nuovi fabbricati dai canali con acque pubbliche, dalle opere idrauliche e dagli argini non deve essere inferiore a m 10,00, fatte salve eventuali norme più restrittive specifiche per singole opere; tale distanza si misura dal ciglio del canale, o dal piede di eventuali argini e loro accessori; tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli enti pubblici preposti alla tutela delle acque pubbliche e delle opere idrauliche interessate.

4.3 bis - Distanze dagli allevamenti zootecnici esistenti

I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dagli allevamenti zootecnici esistenti individuati in cartografia con il simbolo:

- edifici residenziali:100 ml.;
- edifici produttivi:50 ml..

Gli allevamenti individuati in cartografia con il simbolo sono soggetti alla disciplina speciale di cui al seguente art. 10.8.

4.4 - Deroghe alle norme sulle distanze

Le precedenti norme sulle distanze minime sono vincolanti per le nuove costruzioni; tali norme non si applicano nel caso di ristrutturazioni, risanamenti, restauri di edifici esistenti. Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni planivolumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

Negli ambiti di antica formazione (ex zone A1 e A2), e per tutte le zone per le quali vengono indicati tipi di intervento, questi prevalgono sulle norme sulle distanze minime anche per le nuove costruzioni; nelle aree per nuove costruzioni previste nelle ex zone A2 il piano attuativo può prevedere nuove costruzioni a filo stradale o sul filo di allineamenti preesistenti. Per gli edifici allineati che formino corona continua lunga almeno 30 metri è vincolante, in caso di demolizione e ricostruzione, il mantenimento dell'allineamento preesistente, anche in deroga alle norme sulle distanze minime.

Qualora nelle proprietà limitrofe esistano edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente P.G.T., la cui altezza e distanza dai confini non consente il rispetto delle norme sulle distanze minime tra edifici separati antistanti, il Sindaco può consentire che le nuove costruzioni soddisfino solo le norme sulle distanze minime dai confini, a condizione che sia presentata apposita convenzione registrata e trascritta da parte del proprietario confinante.

Le costruzioni contenenti cabine di trasformazione dell'energia elettrica, impianti di sollevamento dell'acquedotto, impianti di presa metano, cabine e impianti telefonici, possono essere realizzate in qualunque zona del territorio comunale alle seguenti condizioni:

- 1) il volume delle costruzioni per gli impianti non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle costruzioni per gli impianti non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le costruzioni per gli impianti possono essere realizzate a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti N.T.A.;
- 4) le costruzioni per gli impianti possono essere realizzate nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP n. 5980 del 30.12.1970.

Quando da parte di un proprietario viene avanzata richiesta di edificare a distanza inferiore dal confine rispetto ai minimi previsti, sarà concessa la deroga a condizione che venga presentata apposita convenzione registrata e trascritta da parte del proprietario confinante, con un minimo di m 1,50 di distanza dal confine. Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime fra pareti finestrate di locali abitabili riducibili a m 5,00 tra locali accessori di altezza media non superiore a m 2,50.

Per i porticati in legno o ferro leggero e i manufatti monoblocco in legno e ferro leggero aventi funzione di arredo, pergolato o deposito attrezzi da giardino di dimensioni inferiori a 20 mq sarà sufficiente una scrittura privata sottoscritta dai proprietari confinanti.

4.5 - Parcheggi

Ad eccezione che negli ambiti di antica formazione (ex zone A1), nelle nuove costruzioni residenziali deve essere previsto un garage o posto macchina chiuso o coperto di almeno 15 mq per ogni alloggio in progetto; il garage o posto macchina deve essere previsto di norma all'interno del volume delle nuove costruzioni o in continuità con esse; solo eccezionalmente, e per motivate ragioni estetiche o funzionali, il Comune può ammettere che i garages siano sistemati in edificio apposito, purché risolto architettonicamente in modo adeguato.

Negli ambiti di antica formazione (ex zone A1), anche in caso di nuove costruzioni, è possibile ammettere la sostituzione dei posti macchina chiusi o coperti, con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione (15 mq/alloggio).

Nel caso di ampliamento e/o ristrutturazione di edifici residenziali esistenti e per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica dovrà essere previsto un numero di posti macchina, al chiuso o all'aperto, non inferiore a quello delle unità abitative previste in progetto; nel caso non sia possibile realizzare tale posto all'interno del lotto di intervento, esso potrà essere realizzato in altra area posta ad una distanza non superiore a m 500.

È ammessa la realizzazione di posti macchina nelle aree di pertinenza.

4.6 - Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite zona per zona, in relazione alle caratteristiche di ciascuna zona. L'altezza minima interna dei locali abitabili è fissata in m 2,70, riducibile a m 2,40 per corridoi e disimpegni. Per i fabbricati e le parti di fabbricato adibite a rustici, garages, centrali termiche, l'altezza minima interna è fissata in m 2,20. I sottotetti possono essere abitabili purché abbiano un'altezza media di m 2,70, con un minimo di m 2,40.

4.7 - Deroghe alle norme igieniche vigenti

Nel caso di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici esistenti può essere ammessa deroga alle norme igieniche vigenti relative alle altezze minime, alla dimensione dei locali, al rapporto di aeroilluminazione ed alla dotazione di servizi, purché si tratti di edifici all'interno delle zone A o delle zone a vincolo speciale, o in generale di edifici di particolare interesse storico - tipologico.

4.8 - Mutamento di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili e/o delle aree sono riconducibili ai seguenti due casi:

a) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE EDILIZIE

Per mutamento di destinazione d'uso di un immobile senza opere edilizie si intende la semplice variazione d'uso dell'immobile stesso senza necessità di alcuna opera edilizia che alteri l'integrità fisica dello stato di fatto in cui si trova.

b) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE CON OPERE EDILIZIE

Per mutamento di destinazione d'uso di un immobile con opere edilizie si intende la variazione d'uso dell'immobile stesso cui necessita l'esecuzione materiale di opera edilizia che modificano fisicamente lo stato di fatto in cui si trova (accorpamento di più vani o parti dell'immobile, parziali ristrutturazioni funzionali alla nuova destinazione d'uso, ecc.).

A seconda del caso che ricorre si applica una delle seguenti procedure autorizzative:

A) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE EDILIZIE

Può essere ottenuto mediante:

a.1 - Nessuna comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, fermi restando gli obblighi relativi alle variazioni catastali: qualora le variazioni di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, non comportino realizzazione di opere edilizie per tutte le unità immobiliari aventi una superficie lorda d'uso non superiore a 150 m².

a.2 - Semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, qualora le variazioni di destinazioni d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, non comportino realizzazione di opere edilizie per tutte le unità immobiliari aventi una superficie lorda d'uso superiore a 150 m², solo escluse le destinazioni commerciali.

a.3 - Destinazione commerciale: le richieste di variazione di destinazione d'uso degli immobili in commerciale dovranno seguire le procedure previste dalla L.R. 12/05 e s.m.i., dalla normativa regionale in materia di commercio nonché del Piano per il Commercio redatto ed approvato dall'Amministrazione Comunale e del relativo regolamento e successive modifiche ed integrazioni.

a.4 - Limitazione destinazioni d'uso dei Beni Culturali: è fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 42/04 per quanto concerne la limitazione delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

B) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE CON OPERE EDILIZIE

Può essere ottenuto mediante:

b.1 – Permesso di costruire: è previsto per le variazioni di destinazioni d'uso connesse con la realizzazione di opere edilizie, qualora non si intenda ricorrere alla DIA (L.R. 12/05 e s.m.i.).

b.2 - Denuncia inizio attività (DIA): è prevista per le variazioni di destinazioni d'uso connesse con la realizzazione di opere edilizie la cui esecuzione comporti la semplice denuncia di inizio attività.

b.3 - Destinazione commerciale: le richieste di variazioni di destinazione d'uso degli immobili in commerciale dovranno seguire le procedure previste dalla L.R. 12/05 e s.m.i., dalla normativa regionale in materia di commercio nonché del Piano per il Commercio e relativo Regolamento redatti ed approvati dall'Amministrazione Comunale, e loro successive modifiche ed integrazioni.

Risulta sempre ammissibile il mutamento delle destinazioni d'uso accessorie, definite tali dalla L.R. 12/05 e s.m.i., anche in ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando gli standard, qualora questi non siano già stati soddisfatti dalla destinazione d'uso principale.

I casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree o edifici comportino cessione di nuovi standard risultano classificati al successivo paragrafo (6) (Calcolo standard tabellare) secondo cui possono essere calcolati i nuovi standard da cedere o monetizzare, nonché i casi in cui non è necessario ricorrere alla cessione di nuovi standard.

Qualora sia necessario reperire nuovo standard, questo potrà essere ceduto al Comune tramite la stipula di un atto unilaterale d'obbligo o di convenzione.

Qualora il reperimento del nuovo standard non possa materialmente avvenire nell'area o nell'edificio oggetto di mutamento della destinazione d'uso, il Comune potrà avvalersi di accettare:

- altra area ritenuta idonea allo standard sul territorio comunale;
- una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire determinata in base ai criteri di stima del valore approvati e mantenuti aggiornati dall'Amministrazione Comunale.

4.9 - Aree standard

Definizione:

Sono e saranno standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l'equilibrata strutturazione del territorio, e che sulla gestione costituiscono standard, cioè costanti.

Costituiranno standard tutti i servizi alla collettività purché:

- a) garantiscano un'attività di assolvimento di un interesse pubblico o generale;
- b) rispondano ad un'esigenza della collettività emersa dall'indagine all'uopo prodotta.

Conformemente a quanto previsto nel Piano dei Servizi, il calcolo della quantità minima di standard da cedere per le gli ambiti di antica formazione e per gli ambiti di completamento è determinata nella misura di:

R – residenziale	26,5 mq /ab. (1ab./150mc) di cui: 3 mq /ab. parcheggio, 23,5 mq /ab. verde)
P – produttivo (artigianale – industriale)	10% slp
T – terziario	75% slp
ESV – esercizi di vicinato	75% slp
MSV – medie strutture di vendita	75% slp
GSV – grandi strutture di vendita	200% slp

Conformemente a quanto previsto nel Piano dei Servizi, il calcolo della quantità minima di standard da cedere per le gli ambiti di trasformazione è determinata nella misura di:

R – residenziale	26,5 mq /ab. (1ab./150mc) di cui: 3 mq /ab. parcheggio, 23,5 mq /ab. verde)
P – produttivo (artigianale – industriale)	10% slp
T – terziario	100% slp
ESV – esercizi di vicinato	100% slp
MSV – medie strutture di vendita	105% slp
GSV – grandi strutture di vendita	200% slp

In ogni caso il livello minimo di dotazione cui ogni standard, sia esso area attrezzata o edificato, deve attenersi è di seguito riportato:

- 1) rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 2) rispetto della normativa sulla sicurezza e prevenzione incendi;
- 3) avere un'idonea dotazione di parcheggi sia pertinenziali che per l'utenza.

E' sempre ammesso per i nuovi insediamenti residenziali, in luogo della cessione di aree, la monetizzazione che potrà essere investita a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche nella manutenzione, riqualificazione e potenziamento di servizi esistenti.

4.10 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e Scomputo

1) Vengono definite opere di urbanizzazione primaria (art. 44 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- strade, spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione pubblica;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

nonché manufatti e infrastrutture assimilabili a quelle in elenco.

2) Vengono definite opere di urbanizzazione secondaria (art. 44 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- mercati di quartiere;

- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri;

nonché manufatti e infrastrutture assimilabili a quelle in elenco.

3) A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 5

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata dovranno essere conformi al PTCP vigente.

ART. 6**STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.:
PIANI ATTUATIVI COMUNALI E INTERVENTI DIRETTI**

6.a L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

6.b Ogni altro intervento, ammissibile ai sensi del PGT, è direttamente assentibile attraverso autorizzazione: permesso di costruire, permesso di costruire condizionato/convenzionato o denuncia di inizio attività (DIA) secondo le procedure previste dalla legge e dal regolamento edilizio.

I Piani Attuativi, conformi agli atti del PGT, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14, comma 4/bis della L.R. 12/2005 s.m.i.

Inoltre, sempre ai sensi dell'art. 14 della suddetta legge, un Piano Attuativo non necessita di approvazione di variante quando preveda, in fase di esecuzione, modificazione planivolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

6.c – Norme di decoro urbano

Impegni nella Convenzione di Piano

Al fine di garantire il generale decoro dei centri urbani in prossimità di comparti in corso di realizzazione, ogni Convenzione relativa a piano attuativo dovrà contenere le seguenti norme che impegnano il soggetto attuatore e successori aventi causa del piano stesso:

La manutenzione e la conservazione in buon ordine e stato delle aree e delle opere, resta a carico del lottizzante sino al passaggio di proprietà al Comune.

Pertanto fino a cessione al Comune delle opere collaudate positivamente, i lottizzanti o loro aventi causa dovranno sottostare alle seguenti regole:

I luoghi di uso comune dei fabbricati, nonché le aree scoperte private non di uso pubblico, recintate e non, devono tutti essere tenuti puliti e comunque in ordine a cura e spese dei lottizzanti e dei successivi proprietari, che devono inoltre conservarli costantemente liberi da materiali di scarto, anche in caso di abbandono da parte di terzi.

A tale scopo essi devono porre in essere le necessarie recinzioni, canali di scolo o altre opere ritenute idonee dalle competenti autorità, onde evitare inquinamento ed impaludamento, curandone con diligenza la manutenzione ed il corretto stato di efficienza.

Qualora i responsabili di cui sopra non provvedano e/o l'accumulo di rifiuti diventasse pregiudizievole per l'igiene pubblica o per l'ambiente, il Sindaco, sentito il servizio di Igiene Pubblica e l'ARPA competente, emana ordinanza in danno dei soggetti interessati, disponendo affinché il servizio pubblico esegua, con urgenza e con recupero delle spese nei confronti dei soggetti interessati stessi, i lavori di pulizia e di riassetto necessari.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di prevedere, a copertura degli impegni di cui sopra, la stipula da parte dei soggetti attuatori di adeguata polizza fideiussoria.

Convenzione con privati residenti

E' data possibilità all'Amministrazione Comunale, qualora ne riscontri l'opportunità e condizioni generali favorevoli, di promuovere e sottoscrivere convenzioni con i proprietari dei lotti edificati per la gestione dello standard di comparto.

6.1 - Piani esecutivi di iniziativa pubblica

(Piani Particolareggiati, Piani di Zona per Edilizia Economica e Popolare, Piani per Insediamenti Produttivi, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione d'Ufficio, ecc.)

Il Comune può procedere alla redazione di piani urbanistici esecutivi:

a) nei casi espressamente previsti dal presente P.G. T.;

g) in sostituzione dell'intervento privato secondo le modalità e le procedure previste dalla legge;

h) in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di specificazioni più dettagliate rispetto alle previsioni di P.G.T.

Tali piani dovranno comprendere i seguenti elaborati:

a) uno stralcio del P.G.T. con l'individuazione dell'area interessata dal piano;

b) una planimetria, almeno in scala 1:500, dello stato di fatto della zona interessata dal piano, con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;

c) un rilievo completo in scala 1:200 (piante, prospetti e sezioni) ed una documentazione fotografica degli edifici esistenti sull'area;

d) il progetto planovolumetrico completo, almeno in scala 1:500, con l'individuazione dei seguenti elementi:

- aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

-suddivisione in lotti delle aree edificabili, con i relativi indici urbanistici ed edilizi;

- caratteristiche planovolumetriche e destinazioni d'uso dei nuovi edifici;

- modi di utilizzazione e opere di sistemazione delle aree libere;

e) il progetto in scala 1:200 (piante, prospetti, sezioni) di sistemazione degli edifici esistenti e conservati, con l'indicazione della loro utilizzazione;

f) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria;

g) gli elenchi catastali delle proprietà;

h) lo schema di convenzione che regola i rapporti tra il Comune e gli operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del piano. I piani esecutivi di iniziativa pubblica devono inoltre essere corredati da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano stesso.

6.2 - Piani attuativi e piani di recupero di iniziativa privata

Ogni intervento urbanistico o edilizio all'interno delle zone nelle planimetrie di P.G.T., è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato o di un Piano di Recupero, esteso a tutta l'area perimetrata come comparto d'intervento unitario.

Il piano attuativo deve essere redatto a cura dei proprietari delle aree interessate dal piano e deve contenere, oltre agli elaborati previsti dal precedente punto 6.1.

I piani attuativi possono essere attuati anche per stralci funzionali conformemente alla normativa vigente.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

6.3 - Convenzioni nei Piani Attuativi

Nei piani attuativi le convenzioni devono precisare:

- a) l'assunzione, a carico delle proprietà, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o degli oneri ad essa relativi, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie a tali opere;
- b) l'ammontare della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione di tali oneri tra le eventuali proprietà concorrenti alla presentazione del piano;
- c) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune; sono comunque vincolanti le seguenti prescrizioni:

- **Punti luce:** dovranno essere di "arredo urbano" con corpo illuminante conforme alla normativa vigente, di tipologia già adottata dal Comune.
- **Marciapiedi:** non è ammessa la finitura superficiale in asfalto bituminoso. I marciapiedi dovranno essere realizzati secondo le seguenti tipologie alternative:
 1. cemento con finitura anti scivolo;
 2. cemento colorato con finitura a stampo
 3. masselli o autobloccanti
 4. porfido
- **Toponomastica:** le tabelle toponomastiche, della tipologia in uso sul territorio comunale, dovranno essere collocate a carico del lottizzante in posizione concordata con l'ufficio tecnico.

d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune;

e) la cessione gratuita al Comune o la monetizzazione di aree per urbanizzazione secondaria nella misura prevista dalla legge e secondo le destinazioni previste dal piano attuativo; nelle successive norme relative alle singole zone è stabilita la quantità minima di tali aree che deve essere ceduta all'interno dei confini del comparto, e la quantità massima che può essere monetizzata;

f) la dotazione minima del verde attrezzato in cessione al comune nei seguenti termini indicativi: bonifica del terreno, realizzazione impianto di irrigazione, impianto di prima semina, piantumazione e arredo urbano (giochi per esterno, panchine, cestini, porta biciclette, ecc.)

6.4 - Norme generali sui Piani Attuativi

La posizione delle strade e delle aree per urbanizzazione secondaria indicate nelle planimetrie di P.G.T. all'interno di un comparto di lottizzazione, non è vincolante, e può essere modificata in sede di piano attuativo.

Qualora il P.G.T. preveda, all'interno dei confini di comparto, una quantità di aree per urbanizzazione secondaria superiore a quella da cedere secondo le norme di legge, tale quantità supplementare deve essere prevista anche nel piano attuativo, e la convenzione deve prevederne le modalità di cessione al Comune.

L'Amministrazione Comunale individua, nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione, l'ubicazione delle principali aree a standard da destinare a servizi di pubblico interesse, verde attrezzato, ecc. con l'obiettivo di renderle maggiormente fruibili e nel contempo gestibili secondo i principi di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa.

Coerentemente con i principi più sopra enunciati, qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga opportuno acquisire le aree standard all'interno del comparto di piano attuativo, potrà:

- A) consentirne la monetizzazione parziale o totale;
- B) accettare la cessione parziale o totale o l'asservimento all'uso pubblico della dotazione di standard medesima, anche all'esterno del comparto.

6.5 - Modalità di intervento diretto (Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività)

L'intervento diretto comprende tutte le opere che comportino modificazioni delle costruzioni esistenti, nuove costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo.

Ogni tipo di intervento diretto deve essere segnalato al Comune mediante semplice comunicazione, richiesta di autorizzazione

o richiesta di concessione secondo la normativa prevista dalle norme vigenti.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - da privati, alle condizioni previste dalle norme di legge vigenti.

6.6 – Mutamento della destinazione d'uso

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di edifici e/o di aree occorre verificare caso per caso se la nuova destinazione d'uso insediata abbia già soddisfatto gli standard richiesti o se, nel caso specifico, questi siano dovuti in tutto o in parte.

A tal fine sono state redatte le seguenti tabelle parametriche (1 A - 1 B - 2 A - 2 B) per l'adeguamento della cessione degli standard valutati per singole classi di destinazione d'uso e per zone omogenee.

AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE, DI COMPLETAMENTO E AGRICOLI (EX ZONE A-B-E)**TABELLA 1 A - CALCOLO PARAMETRICO PER CONGUAGLIO CESSIONE STANDARD**

Classi di destinazione d'uso: standard richiesti

R – residenziale	26,5 mq /ab. (1ab./150mc) di cui: 3 mq /ab. parcheggio, 23,5 mq /ab. verde)
P – produttivo (artigianale – industriale)	10% slp
T – terziario	75% slp
ESV – esercizi di vicinato	75% slp
MSV – medie strutture di vendita	75% slp
GSV – grandi strutture di vendita	200% slp

Adeguamento degli standard per mutamenti di destinazione d'uso con riferimento agli immobili realizzati o concessionati **PRIMA** del presente P.G.T.

Destinazione attuale	Destinazione modificata	Standard da integrare (percentuale sulla SLP)
R	P	non dovuti
R	T	non dovuti
R	ESV	non dovuti
R	MSV	non dovuti
P	R	* verificare caso per caso
P	T	* verificare caso per caso
P	ESV	* verificare caso per caso
P	MSV	* verificare caso per caso
T	R	non dovuti
T	P	non dovuti
T	ESV	non dovuti
T	MSV	non dovuti
ESV	R	non dovuti
ESV	P	non dovuti
ESV	T	non dovuti
ESV	MSV	non dovuti
MSV	R	non dovuti
MSV	P	non dovuti
MSV	T	non dovuti
MSV	ESV	non dovuti

NOTA:

* Nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili realizzati o concessionati prima del presente P.G.T. con destinazione artigianale-produttiva, si valutano gli standard ceduti pari alla quota del 20% della superficie fondiaria su cui insiste il fabbricato. Il conguaglio andrà verificato quindi di volta in volta rispetto all'entità degli standard calcolati in relazione alla destinazione d'uso modificata.

AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE, DI COMPLETAMENTO E AGRICOLI (EX ZONE A-B-E)

TABELLA 1 B - CALCOLO PARAMETRICO PER CONGUAGLIO CESSIONE STANDARD

Adeguamento degli standard per mutamenti di destinazione d'uso con riferimento agli immobili realizzati o concessionati DOPO il presente P.G.T..

Destinazione attuale	Destinazione modificata	Standard da integrare (percentuale sulla SLP)
R	P	non dovuti
R	T	22%
R	ESV	22%
R	MSV	22%
P	R	43%
P	T	65%
P	ESV	65%
P	MSV	65%
T	R	non dovuti
T	P	non dovuti
T	ESV	non dovuti
T	MSV	non dovuti
ESV	R	non dovuti
ESV	P	non dovuti
	T	non dovuti
ESV	MSV	non dovuti
MSV	R	non dovuti
MSV	P	non dovuti
MSV	T	non dovuti
MSV	ESV	non dovuti

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (EX ZONE C-D-DE) ù**TABELLA 2 A - CALCOLO PARAMETRICO PER CONGUAGLIO CESSIONE STANDARD**

Classi di destinazione d'uso: Standard richiesti:

R – residenziale	26,5 mq /ab. (1ab./150mc)
P – produttivo (artigianale – industriale)	10% slp
T – terziario	100% slp
ESV – esercizi di vicinato	100% slp
MSV – medie strutture di vendita	105% slp
GSV – grandi strutture di vendita	200% slp

Adeguamento degli standard per mutamenti di destinazione d'uso con riferimento agli immobili realizzati o concessionati PRIMA del presente P.G.T.

Destinazione attuale	Destinazione modificata	Standard da integrare (percentuale sulla SLP)
R	P	non dovuti
R	T	20.5%
R	ESV	20.5%
R	MSV	25.5%
R	GSV	120.5%
P	R	* verificare caso per caso
P	T	* verificare caso per caso
P	ESV	* verificare caso per caso
P	MSV	* verificare caso per caso
T	R	non dovuti
T	P	non dovuti
T	ESV	non dovuti
T	MSV	5%
T	GSV	100%
ESV	R	non dovuti
ESV	P	non dovuti
ESV	T	non dovuti
ESV	MSV	5%
ESV	GSV	100%
MSV	R	non dovuti
MSV	P	non dovuti
MSV	T	non dovuti
MSV	ESV	non dovuti
MSV	GSV	95%

NOTA:

* Nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili realizzati o concessionati prima della P.G.T. con destinazione artigianale-produttiva, si valutano gli standard ceduti pari alla quota del 20% della superficie fondiaria su cui insiste il fabbricato. Il conguaglio andrà verificato quindi di volta in volta rispetto all'entità degli standard calcolati in relazione alla destinazione d'uso modificata.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (EX ZONE C-D-DE)**TABELLA 2 B - CALCOLO PARAMETRICO PER CONGUAGLIO CESSIONE STANDARD**

Adeguamento degli standard per mutamenti di destinazione d'uso con riferimento agli immobili realizzati o concessionati DOPO il presente P.G.T.

Destinazione attuale	Destinazione modificata	Standard da integrare (percentuale sulla SLP)
R	P	non dovuti
R	T	47%
R	ESV	47%
R	MSV	52%
R	GSV	147%
P	R	43%
P	T	90%
P	ESV	90%
P	MSV	95%
T	R	non dovuti
T	P	non dovuti
T	ESV	non dovuti
T	MSV	5%
T	GSV	100%
ESV	R	non dovuti
ESV	P	non dovuti
ESV	T	non dovuti
ESV	MSV	5%
ESV	GSV	100%
MSV	R	non dovuti
MSV	P	non dovuti
MSV	T	non dovuti
MSV	ESV	non dovuti
MSV	GSV	95%

Lo standard previsto per il commerciale in zona omogenea C (aree di espansione) è sempre pari al 100 % della Slp; il 75 % della Slp è ammesso per gli interventi previsti in Centro Storico.

Nel caso ricorra un Piano di Lottizzazione o un Piano Attuativo il calcolo dell'eventuale cessione di nuovo standard va eseguito con riferimento esclusivo agli standard realmente ceduti all'interno del Piano preso in esame.

ART. 7**AMBITI**

Il territorio, ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., è suddiviso nei seguenti ambiti:

7.1 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI distinti in:

- **AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE (ex zone A):** parti del territorio in cui si rileva la presenza di insediamenti di interesse storico e di pregio ambientale, suddivise in:
 - Ambiti AA1 (ex zone A1) - comprendenti aree ed edifici per i quali è ammesso l'intervento diretto.
 - Ambiti AA2 (ex zone A2) - comprendenti aree ed edifici per i quali è richiesto il preventivo intervento di pianificazione attuativa.
- **AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ex zone B):** parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e per le quali si prevedono interventi di consolidamento o completamento; sono suddivise in:
 - Ambiti ACR1 (ex zone B1) - comprendenti aree di consolidamento edilizio sulle quali è ammesso l'intervento diretto;
 - Ambiti ACR2 (ex zone B1 con permesso di costruire condizionato) - comprendenti aree di completamento edilizio sulle quali è ammesso l'intervento diretto condizionato dall'Amministrazione Comunale.
- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR (ex zone C):** parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali da realizzare obbligatoriamente sulla base di pianificazione attuativa.

7.2 - AMBITI DESTINATI AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ex zone D): insediamenti artigianali, industriali o commerciali), suddivise in:

- **AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVI ACP (ex zone D1)** - comprendenti insediamenti produttivi esistenti o in via di completamento, per i quali è ammesso l'intervento diretto per singole concessioni;
- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI ATP (ex zone D2)** - comprendenti aree di espansione per insediamenti produttivi, per le quali è obbligatorio l'intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva;

7.3 - AMBITI AGRICOLI (ex zone E, zone DE, zone B3)

- **AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (ex zone E):** comprendenti aree destinate ad allevamenti intensivi e ad insediamenti per la coltivazione, la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli;
- **AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE**
- **AMBITI AGRICOLI-INDUSTRIALI (ex Zone DE)**
- **AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO**
- **AMBITI AGRICOLI DI POTENZIALE RICONVERSIONE (ex zona B3)**

7.4 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O PER SERVIZI (ex zone F):

- Aree per attrezzature di interesse pubblico
- Aree per impianti e servizi tecnologici

7.5 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA’

ART. 8**PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI****(ex zone A, zone B, zone C)**

Nelle zone prevalentemente residenziali **non** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) laboratori artigianali e/o industriali aventi SIp superiori a 400 mq;
- b) uso agricolo di aree e/o edifici, tranne che per le corti agricole esistenti e funzionanti;
- c) attrezzature commerciali aventi Sv superiore a 1500 mq;
- d) attività ritenute incompatibili con la residenza.

I piani esecutivi previsti nelle apposite zone devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici, anche la loro utilizzazione.

Gli edifici esistenti utilizzati per destinazioni non indicate nel precedente elenco, possono mantenere la loro destinazione, purché non sia incompatibile con la funzione prevalentemente residenziale della zona; per questi edifici sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, e di adeguamento tecnologico e igienico, ma non sono ammessi ampliamenti; in caso di trasformazioni d'uso devono essere rispettate le norme generali di zona.

Piani utili fuori terra: massimo n. 3. Non è considerato piano utile fuori terra il seminterrato e/o il vespaio e/o l'intercapedine il cui estradosso non superi la quota di m 1,50 riferita alla quota più bassa tra marciapiede stradale e la quota di campagna.

Nel rispetto del vincolo idraulico si prescrive:

-a Sarginesco si prescrive che le nuove costruzioni abbiano una quota di calpestio del piano terreno almeno pari alla quota della strada provinciale n. 55 e della strada per Gafurro, e non prevedano la realizzazione di piani interrati o seminterrati;

-nel capoluogo si prescrive che nelle aree di espansione residenziale P.L. 2 Giugno e ATR 1, le nuove costruzioni abbiano una quota di calpestio del piano terreno almeno pari alla quota del piano di campagna degli edifici esistenti nella zona, e comunque superiore alla quota altimetrica della viabilità di riferimento esistente. In tali ambiti è esclusa la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati. Preliminarmente all'edificazione dovrà essere predisposto uno Studio di valutazione della compatibilità idraulica delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo.

8.1 - AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE (ex zone A)

Gli Ambiti di Antica formazione comprendono i nuclei storici di Castelluccio (centro lungo la statale Cremonese, borghi di Castello, Cò Ferrai, S. Giovanni, Landine, Cristo) e di Sarginesco; per tali zone vengono stabilite norme urbanistiche generali (zonizzazione) e specifiche (tipi di intervento) e norme di carattere edilizio; il complesso di tali norme ha lo scopo di garantire la conservazione di tali abitati e delle loro caratteristiche storiche: architettoniche e tipologiche, ed il loro adeguamento alle esigenze funzionali moderne.

Gli ambiti di Antica formazione comprendono i sottoambiti AA1 e AA2.

8.2 - Ambiti di antica formazione AA1 (ex zone A1)

In questi ambiti sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo o restauro monumentale, realizzati con Permesso di Costruire, nel rispetto dei tipi di interventi di cui all'art. 8.4 e delle norme edilizio-architettoniche prescritte all'art. 8.5; alla richiesta di Permesso di Costruire deve essere allegato il rilievo dello stato di fatto ed una adeguata documentazione fotografica, ai fini della valutazione della Commissione per il Paesaggio.

In deroga a quanto sopra, in relazione ad esigenze circostanziate (quali allineamento con edifici esistenti, omogeneità complessiva con i fabbricati circostanti) le previsioni d'intervento possono essere modificate previo presentazione di Piano di Recupero.

In tali casi l'intervento è sottoposto alla disciplina del successivo articolo 8.3 (Ambiti di antica formazione AA2)

8.3 - Ambiti di antica formazione AA2 (ex zone A2)

In questi ambiti le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano di recupero esteso all'intero comparto di intervento; il piano di recupero deve di norma rispettare i tipi di intervento di seguito prescritti, ed i seguenti indici:

- $I_f = 2$ mc/mq calcolato tenendo conto sia degli edifici nuovi che di quelli esistenti da risanare o ristrutturare;
- $R_c = 0,50$ mq/mq;
- Numero massimo di piani utili fuori terra: 3.

La convenzione allegata deve prevedere la cessione al Comune degli standard relativi ai nuovi abitanti insediabili; tali standard devono essere ceduti per almeno 1/4 all'interno del comparto, per la parte rimanente possono, su richiesta del Comune, essere ceduti nelle apposite zone o possono essere monetizzati.

In assenza di piano di recupero, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.4 – Ambiti di antica formazione (ex zone A) - Tipi di intervento

Negli ambiti AA1 e AA2 e nelle altre zone di interesse storico - ambientale indicate nelle apposite tavole, le trasformazioni edilizie devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti tipi di intervento:

R.M.: restauro monumentale: comprende tutti gli interventi che sono necessari per garantire la conservazione integrale delle strutture storiche superstiti, il ripristino delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte prive di interesse storico o artistico, che siano in contrasto con le caratteristiche prevalenti dell'edificio e dell'ambiente, ed il ripristino degli spazi liberi interni ed esterni che formano parte integrante dell'edificio; le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio e con l'ambiente circostante;

R.C.: interventi di restauro e di risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (ai sensi dell'art. 27 comma 1.c della L.R. 12/05 e s.m.i.);

D.R.: ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (ai sensi dell'art. 27 comma 1.d della L.R. 12/05 e s.m.i.); in alternativa è ammessa la demolizione degli edifici esistenti o di parte di essi, e la loro ricostruzione, nel rispetto delle seguenti norme:

- il nuovo edificio o la sua parte deve insistere sull'area indicata in planimetria rispettando gli allineamenti prescritti, nel rispetto dei materiali esistenti e con numero di piani utili non superiore a 3;
- il nuovo edificio deve avere una superficie utile complessiva non superiore a quella degli edifici esistenti, compresi gli eventuali rustici, maggiorata una tantum del 15%; per il calcolo delle superfici utili fa testo il rilievo dello stato di fatto.

N.C.: Le nuove costruzioni devono sorgere su area in tutto o in parte scoperta nel rispetto delle seguenti norme:

- l'edificio deve sorgere all'interno dell'area indicata, rispettando gli allineamenti prescritti e con un numero di piani utili non superiore a 3;

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 2 mc/mq; tale indice va verificato sull'intero lotto di proprietà tenendo conto anche degli edifici esistenti da conservare; qualora sia necessario, la verifica può essere estesa anche ai lotti contigui, previo accordo con i proprietari interessati, tenendo sempre conto degli edifici esistenti da conservare.

A.C.: Aree per nuove costruzioni: aree attualmente scoperte o occupate da edifici da demolire totalmente o parzialmente, le norme planovolumetriche per la loro utilizzazione sono definite nel piano attuativo:

-allineamento obbligato: su esso devono insistere le facciate dei nuovi edifici, rispetto ad esso non sono ammesse sporgenze, ma sono ammesse rientranze tali da non compromettere l'andamento prevalente dell'allineamento stesso;

-portici e passaggi di uso pubblico o collettivo: devono essere opportunamente sistemati, pavimentati e illuminati, e sono riservati al passaggio pedonale; portici e passaggi sono vincolati all'uso pubblico quando si affacciano su spazi liberi di uso pubblico (strade, piazze, zone per servizi pubblici); quando si affacciano su spazi liberi di uso collettivo, portici e passaggi sono vincolati all'uso collettivo da parte degli utenti degli spazi liberi adiacenti;

-spazi liberi di uso collettivo: tali aree possono essere recintate al contorno, ma non possono essere suddivise con recinzioni; devono essere sistemate in modo unitario con pavimentazioni o sistemazioni a verde, o con elementi architettonici e decorativi; il loro uso è privato e comune a tutti gli utenti degli edifici circostanti; questi spazi possono essere in tutto o in parte destinati a uso pubblico, a scomputo delle aree per standard;

-spazi liberi di uso privato: è sempre ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso accessorie; è ammessa inoltre la realizzazione di nuovi rustici compatibili con la destinazione d'uso principale nella misura massima del 15% della superficie utile dell'edificio di pertinenza, con un minimo di 15 mq per alloggio per i soli garage; in questo caso le nuove costruzioni devono essere risolte in modo adeguato e compatibile con gli edifici e l'ambiente circostante; in caso di nuova costruzione i rustici vanno senz'altro demoliti, e la loro superficie va inglobata in quella della nuova costruzione;

-parchi privati: le alberature di alto fusto devono essere conservate o in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo.

L'eventuale dotazione di standard, qualora dovuta, deve essere ceduta per almeno 1/4 all'interno del comparto, mentre per la parte rimanente può, su richiesta del Comune, essere ceduta in zone adeguatamente individuate o essere monetizzate.

8.5 - Ambiti di antica formazione (ex zone A) – Interventi edilizi

Tutti gli edifici esistenti o previsti negli Ambiti di antica formazione devono rispettare le seguenti norme:

- pareti esterne con intonaco a civile colorato in impasto o con pitture a calce lavabili; finestre di larghezza non superiore a m 1, senza riquadratura in pietra, con serramenti e scuretti in legno verniciato;

-portoni e vetrine di larghezza non superiore a m 2,50, con serramenti in legno o ferro verniciato;

-coperture con tegole o coppi in laterizio, pendenza 30-40%, con divieto di abbaini o aperture dimensioni superiori a 60 cm;

-cornici di gronda di tipo analogo a quelle di altri edifici storici della zona con sporgenza massima di 40 cm;

-portici e logge inglobati nel volume dell'edificio, con divieto di balconi e portici sporgenti.

Per gli edifici esistenti di costruzione recente o recentemente ristrutturati e alterati, che non corrispondono alle norme precedenti, il Sindaco, sentita la Commissione per il Paesaggio, può chiedere l'adeguamento a tali norme, in caso di richiesta di opere di cui al precedente punto 6.5.

8.6 – Ambiti di antica formazione - Norme procedurali e deroghe

Le previsioni di tipi di intervento possono essere modificate con piano di recupero quando si voglia modificare la posizione degli edifici ed i volumi, e qualora si vogliano modificare le norme edilizie e i tipi di intervento.

8.7 – AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ex zone B)

Gli ambiti di completamento residenziale sono prevalentemente residenziali, parzialmente o totalmente edificati, privi di particolari valori ambientali.

Esse comprendono gli ambiti ACR1 (ex zone B1: aree di consolidamento edilizio) e gli ambiti ACR2 (ex zone B2: aree di completamento edilizio).

8.8 - Ambiti di completamento residenziale ACR1 (ex zone B1)

Negli Ambiti ACR1 (ex zone B1) sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e costruzione, nuova costruzione, sulla base di semplice concessione, nel rispetto delle seguenti norme:

- a) l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria I_f non può superare 2 mc/mq; è ammesso superare tale limite solo per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico;
- b) il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3; il rapporto di copertura R.C. non può essere superiore a 0,50 mq/mq;
- c) sui lotti liberi, sulle aree liberate mediante demolizione di edifici esistenti, nelle parti libere residue di lotti parzialmente edificati, sono ammesse nuove costruzioni alle condizioni di cui ai commi precedenti;
- d) il volume realizzabile nelle parti libere residue di un lotto parzialmente edificato deve essere costruito preferibilmente in continuità con gli edifici già esistenti sullo stesso lotto e il tutto deve essere risolto in modo architettonicamente coerente;
- e) gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni potranno essere costruiti in allineamento con il fabbricato principale e/o sopraelevando i muri perimetrali esistenti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 4.1.;
- f) sulle aree libere all'interno dei piani di lottizzazione approvati è ammesso l'aumento dell'indice I_f a 2 mc/mq, alle seguenti condizioni:
 - il piano di lottizzazione viene ripresentato, con l'indicazione delle aree edificate e delle aree non edificate per le quali si chiede l'adeguamento, e del tipo di utilizzazione prevista;
 - il piano viene riapprovato, con l'adeguamento degli oneri e delle aree per standard;
 - l'eventuale maggior dotazione di standard, qualora dovuta, deve essere ceduta per almeno $\frac{1}{4}$ all'interno del comparto, mentre la parte rimanente può, su richiesta del Comune, essere ceduta in zone adeguatamente individuate o essere monetizzata.

8.9 - Ambiti di completamento residenziale ACR2 (ex zone B1 con permesso di costruire condizionato)

Gli Ambiti ACR2 (ex zone B1 con permesso di costruire condizionato) sono assoggettati alla normativa degli ambiti ACR1 salvo il fatto che i permessi di costruire rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale potranno contenere specifiche condizioni determinate dalla Giunta Municipale, previa adeguata motivazione, nel rispetto dei termini di legge.

In via generale il permesso di costruire condizionato conterrà le opportune precisazioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei concessionari, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde e parcheggi privati o privati di uso pubblico prescritte nelle rispettive norme di zona.

8.10 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR (ex zone C)

Nelle zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali sono consentite le stesse destinazioni d'uso non escluse per gli ambiti di antica formazione e per gli ambiti di completamento residenziali.

Gli interventi di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva, che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) indice medio di edificabilità fondiaria $I_f = 2 \text{ mc/mq}$, con un minimo di 1 mc/mq ed un massimo di $2,5 \text{ mc/mq}$;
- b) numero di piani utili fuori terra non superiore a 3;
- c) le aree per standard devono essere calcolate in base alle norme di legge.
- d) deve comunque sempre essere garantito e ceduto all'interno del comparto lo standard di legge inerente la dotazione minima di parcheggio (da computare in ragione di 3 mq/abitante), mentre può essere totalmente ceduta o monetizzata, nei termini sopradetti, la restante quota.

ART. 9**PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE
AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

9.1 – Ambiti di Completamento Produttivi e Ambiti di Trasformazione Produttivi: destinati prevalentemente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale e commerciale.

Negli ambiti produttivi **non** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) la residenza a soli fini abitativi, con esclusione di quella dei titolari e dei relativi parenti di 1° grado o del Custode; la superficie lorda di pavimento massima di dette abitazioni non potrà essere superiore a:

- prima abitazione: 150 mq
- abitazioni successive: la SLP di tutte le abitazioni realizzate può essere al massimo pari al 20 % della SLP produttiva realizzata e comunque complessivamente non può superare i 500 mq di SLP.

b) l'uso agricolo;

c) la residenza ai fini abitativi, con esclusione di quelle al servizio delle attività commerciali, di norma in misura massima di una unità abitativa per ogni attività commerciale, con possibilità di deroga per comprovate necessità (ad esempio parente di primo grado o custode).

Il volume dei fabbricati industriali e commerciali (capannoni) è dato dal prodotto della superficie utile per l'altezza misurata dal pavimento all'imposta della copertura, o al sottobinario del carro-ponte, con esclusione dei volumi di cui al punto e) dell'art. 3.5 delle presenti norme.

Gli ambiti produttivi comprendono:

- ambiti di completamento produttivi ACP (ex zone D1: di completamento),
- ambiti di trasformazione produttivi ATP (ex zone D2: di espansione),

9.2 - Ambiti di completamento produttivi ACP (ex zone D1)

Comprendono aree per insediamenti produttivi esistenti ed in via di completamento, nelle quali sono ammesse, su rilascio di semplice concessione edilizia, nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti alle seguenti condizioni:

- $U_f = 1,00$ mq/mq;
- $R_c = 0,60$ mq/mq ;
- altezza massima: 12,00 m, con possibili eccezioni fino ad un limite massimo di m 14,00, solo per motivate esigenze di ordine tecnico e produttivo; oltre tale limite può essere ammessa solo la realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici.

Nell'area per insediamenti produttivi compresa tra le vie Matteotti e Repubblica in Castelluccio, attualmente occupata dal Salumificio Levoni, le nuove costruzioni devono mantenere una distanza non inferiore a m 7,50 dal confine con la zona per servizi pubblici prevista a nord dell'area per insediamenti produttivi; l'area con vincolo di non edificabilità e' computabile ai fini del calcolo della superficie edificabile, e può essere utilizzata per verde privato o per piazzale di sosta o di manovra di veicoli; essa deve essere mantenuta in condizioni decorose, con divieto di adibirla a depositi di materiali, scarico di rifiuti, ecc.

Nell'area occupata dal Salumificio Levoni vale inoltre la seguente norma specifica: "La destinazione di ambito di completamento produttivo ACP (ex zona D1) e' vincolata al mantenimento in essere dell'attività esistente alla data di approvazione di P.G.T.

Nell'area occupata dalla mensa e dal parcheggio del Salumificio Levoni vale inoltre la seguente norma specifica: l'ambito di completamento produttivo ACP (ex zona D1) e' vincolato al mantenimento dell'attività esistente di mensa, parcheggio e servizi generali ad esclusivo servizio dell'azienda con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Nelle due aree classificate come ambiti di completamento produttivo ACP (ex zone D1) situate in fregio alla via 2 Giugno, data la particolare conformazione dei lotti, e' consentita, in parziale deroga alla normativa vigente nella zona, la costruzione di capannoni sulla linea di confine, nel rispetto delle norme sulle distanze dei fabbricati tra loro, e previa convenzione stipulata tra i confinanti e registrata.

Sono inoltre ammessi l'ampliamento e/o la sopraelevazione dei fabbricati ad uso abitazione, costruiti anteriormente all'entrata in vigore del P.G.T., nella misura massima del 30% del volume esistente, da utilizzarsi una sola volta e con il limite massimo di 2.000 mc di volume residenziale per ciascun lotto.

L'eventuale maggiore dotazione di standard, qualora dovuta, deve essere ceduta per almeno $\frac{1}{4}$ all'interno del comparto nel caso di interventi produttivi, e $\frac{1}{2}$ per quelli commerciali, mentre la parte rimanente può, su richiesta del Comune, essere ceduta in zone diverse, individuate dall'Amministrazione Comunale, o essere monetizzate.

Deve essere garantito e ceduto all'interno del comparto, per le attività commerciali, lo standard di legge inerente la dotazione minima di parcheggio (da computare nei termini di legge), mentre può essere totalmente ceduta o monetizzata, nei termini sopradetti, la restante quota, fatta salva la possibilità di deroga con monetizzazione della dotazione minima di standard e parcheggi da concordare con la Pubblica Amministrazione.

9.3 - Ambiti di trasformazione produttivi ATP (ex zone D2)

Comprendono aree di espansione per nuovi insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale; in tali zone gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla pianificazione attuativa, estesa all'intero comparto indicato nelle tavole di P.G.T., nel rispetto delle seguenti norme:

- $U_f = 1,00$ mq/mq;
- $R_c = 0,60$ mq/mq;
- Altezza massima: 12 m, con possibili eccezioni fino ad un limite massimo di m 14 solo per motivate esigenze di ordine tecnico e produttivo; oltre tale limite, può essere ammessa solo la realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- Aree per standard: 100% della slp.

ART. 10**PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI (ex zone E)****10.1 – Ambiti Agricoli strategici (ex zone E)****- Costruzioni ad uso agricolo**

Nelle zone destinate all'attività agricola **non** sono ammesse per le nuove costruzioni le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze diverse da quelle dell'imprenditore agricolo e dei lavoratori occupati nell'azienda;
- b) depositi, magazzini e laboratori non connessi con l'attività agricola;
- c) edifici commerciali e direzionali non connessi con l'attività agricola.

La realizzazione di strutture produttive legate all'attività agricola deve prevedere adeguati interventi di mitigazione ambientale a tutela dell'ambiente rurale circostante.

Ogni atto autorizzativo in ambito agricolo prevederà esplicita raccomandazione alla pulizia dei fossi di raccolta e scolo acque piovane, periferici e interpoderali.

- Interventi ammissibili (ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i.)

1) Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 10.1.2.

2) La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3) I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

4) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

4-bis) Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

5) Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

7) I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

7-bis) Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

- Presupposti soggettivi e oggettivi (ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/05 e s.m.i.)

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 10.1.1, comma 1, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 10.1.1, comma 1.

2. Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 10.1.1, comma 6.

- Interventi regolati dal P.G.T. (ai sensi dell'art. 62 della L.R. 12/05 e s.m.i.)

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici è possibile inoltrare al comune denuncia di inizio attività (DIA).

La disciplina del comma precedente si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al Comune del relativo atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.

- L'altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici esistenti nel territorio agricolo circostante, e comunque deve essere inferiore a m 10 tranne che per silos e volumi tecnici;

- Le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature esistenti.

- Mutamento di destinazione d'uso

Per gli edifici esistenti negli ambiti agricoli (ex zone E) alla data di approvazione del presente P.G.T., **non** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) laboratori artigianali e/o industriali compresi magazzini, aventi SIp superiori a 600 mq, non connessi con l'attività agricola;
- b) attrezzature commerciali aventi superficie di vendita (Sv) superiore a 150 mq;
- c) interventi residenziali con SIp maggiore a 600 mq per i quali non venga dimostrato adeguato sistema di smaltimento delle acque reflue a termini di Legge;

Per gli edifici esistenti negli ambiti agricoli (ex zone E) alla data di approvazione del presente P.G.T., aventi destinazione d'uso non connessa con la conduzione dei fondi agricoli e per quelli che possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso, ai sensi del presente articolo, potranno essere ampliati "una tantum":

- a) per non più del 40 % dei volumi esistenti per le sole destinazioni terziarie, ricettive, di ristorazione e agrituristiche;
 - b) per non più del 20 % dei volumi esistenti per le rimanenti destinazioni, con un massimo di 300 mc per la sola residenza.
- Tali ampliamenti dovranno conformarsi all'impianto architettonico esistente, nonché alle norme previste al successivo paragrafo "Norme edilizie"

- Procedure autorizzative

L'autorizzazione a procedere alla ristrutturazione degli edifici esistenti in zona agricola, non connessi con l'attività agricola può essere ottenuta mediante:

- Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività: qualora l'intervento oggetto di ristrutturazione riguardi una o più unità immobiliari di superficie lorda d'uso complessiva fino a 600 mq;
- Permesso di costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo: per tutti gli altri casi e per interventi di ristrutturazione nell'ambito di corti agricole o complessi anche richiesti in tempi diversi o successivi, che interessino una superficie lorda d'uso complessiva superiore a 600 mq.

La superficie lorda di Pavimento (Slp) sarà calcolata sommando all'intervento richiesto anche gli eventuali precedenti interventi.

Gli interventi residenziali con superficie lorda di Pavimento (Slp) superiore ai 600 mq e ammessi mediante il rilascio di permesso di costruire munito di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, per la ristrutturazione di edifici esistenti in zona agricola, saranno attuabili solo se sarà adeguatamente dimostrata la dotazione di un idoneo smaltimento delle acque reflue a termini di Legge.

- Norme edilizie

Gli interventi in zona agricola ricompresi in un contesto di corte agricola esistente, dovranno rispettare le tipologie dei materiali e delle morfologie tipiche della zona, in particolare gli edifici residenziali negli ambiti agricoli (ex zone E) devono rispettare le seguenti norme:

- pareti esterne con intonaco a civile;
- coperture con tegole o coppi in laterizio; sono ammesse inoltre coperture in cemento del tipo "portoghese" o "coppo di Francia" esteticamente simili per colore e forma alle coperture in laterizio;
- serramenti in legno verniciato o laccato e in acciaio verniciato in colore grigio ferro;
- finestre di larghezza non superiore a m 1,10 con scuretti in legno verniciato o laccato;
- portoni di larghezza non superiore a m 3,00 con serramenti in legno o ferro verniciato;
- cornici di gronda con sporgenza massima 40 cm.

Interventi su edifici residenziali esistenti potranno conservare i caratteri architettonici originari anche se in contrasto con le norme sopra espresse; inoltre potranno derogare alle norme sopra riportate per quanto riguarda i serramenti, le finestre, le porte e i portoni.

- Nuovi interventi in zona agricola

I nuovi interventi attuati in zona agricola esterni a corti agricole esistenti, devono rispettare le seguenti norme:

per gli edifici residenziali:

- devono rispettare quanto previsto al precedente paragrafo (– Norme Edilizie);

per le attrezzature ed infrastrutture produttive:

- avere copertura a falda;

- manto di copertura in tegole o coppi di laterizio; sono ammesse coperture in fibrocemento o pannelli sandwich di colore rosso purché esteticamente simili per colore e forma a quelle in laterizio.

10.2 – Ambiti agricoli di interazione

Comprendono gli ambiti agricoli destinati alla pratica agricola generica localizzati a ridosso del centro abitato. Tali ambiti vengono preservati da interventi edificatori che comprometterebbero l'eventuale espansione futura del centro abitato.

E' pertanto vietata la nuova realizzazione di aziende agricole e/o allevamenti.

- Allevamenti zootecnici esistenti nella fascia "Ambiti agricoli di interazione" (■)

Gli insediamenti per allevamento zootecnico esistenti, situati all'interno della fascia "Ambiti agricoli di interazione" ed individuati nella cartografia di piano allegata con il simbolo (■), sono assoggettati alla seguente disciplina speciale che integra le prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene:

- tali allevamenti non possono essere ampliati; non è quindi possibile l'aumento dei capi allevati;
- sono ammessi adeguamenti delle strutture e dei fabbricati dell'azienda, senza aumento degli animali allevati, aventi come scopo il miglioramento igienico-sanitario dell'allevamento stesso;
- in caso di cessata attività, gli allevamenti non potranno essere riattivati.

- Area di interesse sovra comunale destinata ad interventi produttivi (*)

Comparto di area agricola individuata anche dal PTCP con vocazione per insediamenti produttivi. Su di esso, le modalità operative d'intervento sono quelle previste dal PTCP stesso.

10.3 – Ambiti agricolo-industriali (ex Zone DE)

Comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola, per le quali non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di nuova edificazione:

- a) industrie di trasformazione di prodotti non agricoli;
- b) depositi ed impianti per la conservazione e commercializzazione dei prodotti non agricoli;
- c) servizi tecnici ed amministrativi non connessi con le attività agricole; d) abitazioni ad uso diverso da quelle dei titolari della azienda e loro parenti di 1° grado, o del custode; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 20% del volume complessivo, con un massimo comunque non superabile di 200 mq;

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T., non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) laboratori artigianali e/o industriali aventi Slp superiori a 2500 mq, non connessi con l'attività agricola;
- b) la residenza a fini abitativi, con esclusione di quella dei titolari e loro parenti di 1° grado, o del Custode; il volume massimo di dette abitazioni non potrà essere superiore al 20% del volume complessivo, con un massimo non superabile di 200 mq;
- c) attrezzature commerciali aventi Sv superiore a 1500 mq;

In tali zone gli interventi di ristrutturazione e le nuove costruzioni possono essere realizzate in base a concessione singola subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione, e dei contributi di legge ed al rispetto delle seguenti norme:

-Uf = 0,80 mq/mq

-Rc = 0,60 mq/mq

-altezza massima: 10 m, con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Per le zone di nuovo insediamento definite e delimitate con apposito simbolo di piano attuativo, il rilascio delle concessioni è subordinato obbligatoriamente alla presentazione e approvazione di un piano attuativo, esteso all'intera area edificabile, ed alla zona di rispetto stradale adiacente secondo il perimetro indicato negli elaborati di piano.

Per le zone di ampliamento di insediamenti esistenti è facoltà dell'Amministrazione Comunale di subordinare il rilascio delle concessioni alla presentazione e approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata ed interessante sia le aree già edificate che quelle di espansione.

Il rilascio delle concessioni per ristrutturazione e nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle norme igieniche vigenti.

Per gli allevamenti con più di 200 capi bovini o suini, o più di 1.000 capi avicoli, gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, sono subordinati al rispetto delle norme vigenti sulle distanze dai centri abitati ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta dei rifiuti solidi e liquidi, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

La realizzazione degli impianti di raccolta e depurazione mancanti dovrà essere concomitante con l'esecuzione dei suddetti interventi edilizi.

10.4 – Ambiti agricoli di valore paesaggistico

Tali ambiti agricoli sono individuati e destinati alla generica pratica agricola e residenza dell'imprenditore agricolo e lavoratori nell'azienda agricola. In tali ambiti, aventi caratteristiche di particolare pregio e/o di tutela naturalistica e paesaggistica ogni modifica antropica deve essere attentamente valutata in termini di compatibilità paesistica ambientale.

Per la verifica della liceità delle volumetrie e del rapporto di copertura ammissibile nell'ambito dell'azienda, vanno considerati ad ogni effetto le volumetrie e le superfici coperte già esistenti e utilizzate dall'azienda, a prescindere da eventuali artificiosi frazionamenti.

I materiali e le tecniche costruttive devono essere scelte in modo da ripristinare, salvaguardare e valorizzare le caratteristiche del tipo rurale e del paesaggio.

Le nuove costruzioni devono essere inserite limitando il più possibile la modificazione delle caratteristiche del paesaggio. Tutti gli interventi edilizi, di nuova costruzione, comportano la messa a dimora e la cura di essenze arboree autoctone in misura e localizzazione tali da amalgamare il nuovo intervento con l'ambiente circostante ed a mitigarne l'impatto.

Le nuove costruzioni devono altresì confrontarsi con l'intorno costruito ed esprimere caratteristiche formali in linea con il dettato tipologico locale di matrice storica.

Sono vietati gli sbancamenti ed i riporti di terreno se non conseguenti ad esigenze derivanti dall'installazione di impianti tecnologici di interesse generale, o necessari per la normale conduzione del fondo, previo autorizzazione edilizia.

I muri di ciglionamento, le rogge i fossi le opere antropiche aventi valore di memoria vanno, mantenuti, ripristinati e mantenuti secondo le caratteristiche estetiche originali o tipologico - storico locali.

- Sono vietate le nuove recinzioni di qualsiasi tipo in muratura, ad eccezione di quelle che ripristinano o completano soluzioni tipologiche esistenti, mentre sono ammesse staccionate, recinti in legno e simili per esigenze legate alla attività agricola a seguito di regolare richiesta di autorizzazione.

Le alberature di zone boscate o rivali abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite con essenze opportune e compatibili con l'ambiente.

In tali ambiti sono vietate le costruzioni di allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli con deroga per piccoli allevamenti a destinazione familiare o per attività agrituristiche.

Le superfici agricole sono comunque utilizzabili trasferendo la loro capacità insediativa (ricavata in tal caso utilizzando gli indici di densità fondiaria e di rapporto di copertura prescritti per gli ambiti agricoli generici) su altri ambiti che ne consentano nuova costruzione.

La distanza minima dai confini è fissata pari a m. 15,00, qualora gli edifici non siano realizzati in aderenza a costruzioni rurali esistenti, fatta eccezione per le costruzioni prospicienti strade vicinali per le quali la distanza è pari a m 10; attraverso convenzione legale tra i confinanti è possibile ridurre la distanza dai confini alla misura pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque a non meno di m. 5,00 e realizzare costruzioni in confine.

10.5 – Ambiti agricoli di riconversione (ex zone B3)

Si fa riferimento al tessuto esistente caratterizzato da ambiti rurali da finalizzare alla riconversione.

In tali ambiti, per gli edifici rurali esistenti è possibile mantenere l'attuale destinazione sino alla cessazione dell'attività agricola.

Cessata di fatto l'attività agricola, i fabbricati e le aree potranno essere reimpiegati solo per gli usi non esclusi negli Ambiti di Completamento Residenziale (ex zone B) e gli interventi ammessi saranno assoggettati alla normativa degli Ambiti ACR2 (Aree di completamento edilizio con permesso di costruire condizionato).

Negli edifici ospitanti attività in contrasto con la classificazione della zona di riferimento (ACR2) sono ammessi solo adeguamenti igienico sanitari ed interventi di manutenzione.

ART. 11**AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O PER SERVIZI (ex Zone F)****11.1 - Aree per attrezzature di interesse pubblico**

Non è esclusa alcuna destinazione d'uso.

Se il soggetto attuatore è diverso dall'Amministrazione Comunale, necessita stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale medesima e l'intervento non deve essere in contrasto con il Piano dei Servizi di cui all'art. 9 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

-lf = 3 mc/mq;

-numero massimo di piani: 3.

L'utilizzazione delle nuove aree individuate in sede di P.G.T. è subordinata alla formazione di piani esecutivi estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di espansione edilizia i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la posizione, anche diversa da quella definita nel presente P.G.T., secondo la quantità indicata nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

I piani esecutivi dovranno definire i seguenti elementi:

- caratteristiche planovolumetriche degli edifici e sistemazioni delle aree libere nel rispetto dei seguenti indici:

- lf = 2 mc/mq;

- numero massimo di piani: 3;

- tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree;

- enti ed operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;

- rete pedonale e veicolare di accesso alle attrezzature previste.

11.2 - Aree per impianti e servizi tecnologici

In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici di interesse pubblico quali: rimesse per i mezzi di trasporto pubblico, impianti di smaltimento di rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi, impianti di acquedotto, impianti di presa metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.; sono ammesse inoltre officine per la manutenzione degli impianti, attrezzature per il personale addetto, abitazioni per il personale di custodia ed eventuali uffici strettamente connessi alle funzioni svolte. Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o da privati, in questo ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

Ogni intervento edilizio all'interno delle zone per servizi e impianti tecnologici è subordinato a semplice autorizzazione o concessione edilizia, nel rispetto delle seguenti norme:

-lf = 2 mc/mq

-Rc = 0,50 mq/mq

-H max = 10 m, con eccezione per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Per comprovate esigenze tecniche e di pubblica utilità, attrezzature ed impianti di interesse pubblico possono essere legittimamente realizzati anche in altre zone, quando sia dimostrata la non idoneità delle zone previste dal P.G.T.

Gli impianti di depurazione dovranno in ogni caso essere collocati ad una distanza non inferiore a m 100 dall'abitato secondo quanto disposto dalle vigenti normative.

ART. 12**ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

La dimensione e l'accessibilità dei diversi tipi di strade è specificata nelle seguenti prescrizioni:

- a) le strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie previste in piani urbanistici esecutivi;
- b) le strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale, sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade secondarie, per le quali sussiste l'obbligo della precedenza. La dimensione minima di tali strade è fissata in m 8,00 di larghezza;
- c) le strade locali, con funzione prevalentemente urbana, sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto, mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza. Esse avranno dimensioni minime di m 6,00.
- d) le strade interne, con funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli, sono accessibili in qualunque punto. La dimensione minima per tali strade è fissata in m 6,00.

Le dimensioni sopra indicate si riferiscono alla sola carreggiata per i veicoli; a questa vanno aggiunti marciapiedi su entrambi i lati di dimensione minima di m 1,50.

ART. 13**VINCOLI SPECIALI**

Comprendono le aree di salvaguardia del patrimonio storico, artistico e paesaggistico, le zone di rispetto cimiteriale, le fasce di rispetto stradale ed altre zone con vincolo di non edificabilità.

13.1 - Vincolo del patrimonio storico artistico e naturale (secondo P.G.T.)

In queste aree viene perseguita la conservazione e la valorizzazione di edifici, complessi edilizi, zone verdi di particolare interesse storico, artistico e naturale; in esse sono ammessi tutti gli interventi necessari per consentire la conservazione integrale delle strutture di interesse storico e degli elementi di interesse naturale, ed il loro uso per destinazioni compatibili con le loro caratteristiche formali e tipologiche.

E' ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici esistenti, quando si tratti di parti prive di interesse storico e in contrasto con le caratteristiche prevalenti dell'ambiente circostante.

Sono ammesse la ricostruzione di edifici demoliti o nuove costruzioni per un volume complessivamente non superiore al 20% del volume esistente, da utilizzarsi una sola volta, purché tali interventi non siano in contrasto con le caratteristiche degli edifici e degli spazi liberi di interesse storico o naturale; non sono ammesse nuove costruzioni all'interno di parchi o giardini, o di corti agricole.

13.2 - Vincolo di rispetto cimiteriale

In queste aree è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente; è ammessa la realizzazione di chioschi, a uso provvisorio, per la vendita di fiori o lapidi, subordinati a convenzione annuale, eventualmente rinnovabile.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone, sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

All'interno di tali aree è ammessa anche la realizzazione di strade e di parcheggi di urbanizzazione primaria, e di opere di urbanizzazione secondaria, con esclusione di qualsiasi edificio; tali aree non sono computabili ai fini degli standard di legge. Le aree di rispetto cimiteriale, quando interessano aree ad uso agricolo, possono essere computate nel calcolo del volume edificabile delle aziende di cui fanno parte.

13.3 – Vincolo di rispetto stradale ed altro

All'interno dei centri abitati, così come delimitati dal Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve specifiche e diverse prescrizioni di P.G.T., sono le seguenti:

- m 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50 per strade con carreggiata di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a m 15,00.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell' art. 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, tramite attuazione diretta o strumento urbanistico attuativo, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a m 10 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali); per le strade di tipo F e per le strade di quartiere valgono le norme stabilite al comma precedente; sono fatte salve le maggiori distanze per le strade di tipo C previste in strumenti esecutivi adottati o approvati.

Fuori dai centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare per le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- m 30.00 per le strade statali
- m 20.00 per le strade provinciali
- m 10.00 per le strade comunali

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi non contrastanti con le norme precedenti e con le norme specifiche di zona.

Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a m 3 per le strade di tipo C ed F, con esclusione delle strade vicinali.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea. Nel caso di ampliamento di strade esistenti, o di nuovi tracciati stradali, indicati negli elaborati di piano, ancorché non approvati, le distanze si misurano dai tracciati indicati negli elaborati di piano.

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30 dal limite della più vicina rotaia; tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli uffici competenti, a norma dell'art. 60 del DPR n. 753 dell' 11.07.1980.

Ai sensi del Regio Decreto n. 523 del 25.07.1904, la distanza minima dei nuovi fabbricati dai canali con acque pubbliche, dalle opere idrauliche e dagli argini non deve essere inferiore a m 10,00, fatte salve eventuali norme più restrittive specifiche per singole opere; tale distanza si misura dal ciglio del canale, o dal piede di eventuali argini e loro accessori; tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli enti pubblici preposti alla tutela delle acque pubbliche e delle opere idrauliche interessate.

Tali aree sono localizzate e dimensionate in base alla normativa di cui sopra; in tali zone sono ammessi tutti gli interventi edilizi eccetto quelli esclusi secondo le norme di cui sopra.

Le fasce di rispetto e le zone con vincolo di inedificabilità possono essere computate nel calcolo del volume edificabile quando interessano zone indicate come edificabili nelle apposite planimetrie di P.G.T., o quando interessano zone agricole. Quando le fasce di rispetto sono comprese all'interno di piani attuativi, il piano ne deve indicare le modalità di uso e di sistemazione.

Nelle fasce di rispetto stradale è fatto divieto di aprire nuovi accessi carrai, se non quelli previsti in piani urbanistici esecutivi, ferme restando le limitazioni delle norme regolamentari sancite dall'ANAS; in tali fasce sono consentite opere a servizio della strada quali: impianti di illuminazione pubblica, sostegni di linee telefoniche, elettriche, servizi canalizzati, aree di sosta e parcheggi scoperti, stazioni di servizio, distributori di carburante e relativi chioschi purché realizzati con materiale leggero e smontabile.

Inoltre, poiché sul territorio comunale è prevista la realizzazione dell'infrastruttura Autostrada Mantova – Cremona, si deve far riferimento alla l.r. 9/2001 art. 19 commi 3 e 4, in particolare per quanto riguarda il vincolo di salvaguardia urbanistica.

ART. 14**VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME**

Qualora si rivelasse diversità di prescrizioni fra le norme e le tavole del P.G.T., si applicano le prescrizioni più restrittive. In caso di difformità tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle norme di legge e di regolamento vigente in materia urbanistica, edilizia e di igiene ambientale.

In caso di modifica delle predette norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove disposizioni.

ART. 15**NORME DI CARATTERE ACUSTICO**

Tutte le trasformazioni urbanistico-territoriali devono ottemperare il disposto normativo nazionale (LEGGE n. 447/1995 e DPCM 5/12/1997) e regionale (L.R. n. 13 - 10 agosto 2001 DGR n. 8313 - 8 marzo 2002) in materia di inquinamento acustico nonché il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale vigente.

ART. 16**NORME DI CARATTERE GEOLOGICO - GEOTECNICO - SISMICO**

Tutte le richieste di titolo abilitativo, permesso di costruire e pratiche semplificate in materia di edificazione e/o trasformazione urbanistico-territoriali (DIA - SCIA), nonché le proposte di pianificazione attuativa, dovranno essere corredate da relazione geologico-tecnica, nel rispetto del D.M. del 14 gennaio 2008 e circolare ministeriale 11 dicembre 2009.

Ai sensi della D.G.R 28 maggio 2008 n° VIII/7374 e secondo la cartografia del territorio di Castelluccio:

- classi di fattibilità geologica presenti sul territorio:**Classe 1 (bianca) – fattibilità senza particolari limitazioni**

“La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costituzioni, di cui alla normativa nazionale”.

In questa classe sono state incluse le aree che presentano litologie superficiali con sabbie Pleistoceniche. Questa zona si estende nella fascia verticale centrale del territorio ad esclusione dell'alveo dell'Osona.

Classe 2 (gialla) – fattibilità con modeste limitazioni

“La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa”.

La classe comprende quelle aree in cui prevalgono terreni argillosi dalle limitate capacità portanti. Sono incluse anche le aree di paleoalveo in cui è probabile incontrare orizzonti torbosi o argillosi dalle scadenti capacità portanti. Dovranno essere realizzati studi geologici-geotecnici propedeutici alla progettazione di nuovi fabbricati in accordo con il D.M. del 14 gennaio 2008 e circolare ministeriale 11 dicembre 2009. Questa zona si estende nelle due fasce verticali laterali del territorio escludendo l'alveo dell'Osona.

Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni

“La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuale, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa”.

La classe comprende le aree con deflusso idrico difficoltoso, per le quali si è riscontrato il ristagno di acqua che rende necessaria la redazione di uno studio geologico – idraulico di supporto alla progettazione di nuovi manufatti.

- scenario di pericolosità sismica locale presente in una zona di modeste dimensioni del territorio:

Z2: Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.) –

Zone con depositi granulari fini saturi

ART. 17**NORME DEL COMMERCIO**

Ai sensi della D.G.R. 5 dicembre 2007 n° VIII/6024 così come modificata dalla D.G.R. 23 gennaio 2008 n° VIII/6494 sono state individuate le Medie Strutture di Vendita e le Grandi Strutture di Vendita così come definite nei paragrafi precedenti. Per lo sviluppo del commercio si fa riferimento alla normativa vigente al momento della richiesta di autorizzazione nonché al Piano del Commercio vigente.