

INDICE

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO 1. CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	3
Art. 1 - Ambito di applicazione	3
Art. 2 - Oggetto e obiettivi del piano delle regole	3
Art. 3 - Elenco degli elaborati del Piano di Governo del Territorio	3
Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata	4
Art. 5 - Piani attuativi in corso di attuazione	4
Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori	4
CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA GENERALE	6
Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici.....	6
Art. 8 - Distanza tra fabbricati - Df	8
Art. 9 - Distanza dai confini - Dc	8
Art. 10 - Distanza dalle strade - Ds	9
Art. 11 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti	10
Art. 12 - Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi	11
Art. 13 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	11
Art. 14 - Recupero dei locali seminterrati e piani terra	11
Art. 15 - Aree per la sosta veicolare private.....	11
Art. 16 - Costruzioni accessorie	12
Art. 17 - Edifici in contrasto.....	12
Art. 18 - Cabine di trasformazione elettrica.....	12
TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE	14
CAPO 1. DISCIPLINA DEI VINCOLI COMPORTANTI LIMITAZIONI ALL'USO DEI SUOLI	14
Art. 19 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate.....	14
Art. 20 - Siti di interesse archeologico	14
Art. 21 - Immobili di Interesse artistico e storico-monumentale.....	14
Art. 22 - Fascia di rispetto cimiteriale.....	14
Art. 23 - Vincoli correlati alle reti infrastrutturali -	15
CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITÀ	16
Art. 24 - Rete ecologica comunale	16

Art. 25 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica	16
Art. 26 - Rete verde comunale.....	16
Art. 27 - Interventi compensativi finalizzati alla qualificazione del paesaggio	19
Art. 28 - Carta della sensibilità paesaggistica	19
<u>TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA.....</u>	20
CAPO 1. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	20
A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	20
Art. 29 - Disciplina generale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale.....	20
Art. 30 - Tessuto storico architettonico A1-A2-A3-A4	20
Art. 31 - Tessuto residenziale consolidato – R1	23
Art. 32 - Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC	23
Art. 33 - Ambiti di riqualificazione urbana.....	24
Art. 34 - Ambiti di verde privato – VP.....	25
CAPO 2. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DESTINATO AD ATTIVITA' ECONOMICHE	26
Art. 35 - Disciplina generale del tessuto urbano consolidato a destinato ad attività economiche.....	26
Art. 36 - Localizzazione e tipologia degli esercizi di vendita commerciali.....	26
Art. 37 - Ambiti del tessuto produttivo consolidato – P1	27
CAPO 3. DISCIPLINA DELLE AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE E AMBIENTALI	29
Art. 38 – Disciplina generale delle aree per attività agricole e ambientali	29
Art. 39 - Ambiti agricoli di valenza produttiva – AGR 1	30
Art. 40 – Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane – AGR2	30
Art. 41 – Attività di allevamento speciali – AGR3	31
Art. 42 – Parco agricolo di previsione	31
Art. 43 - Disciplina dell'agriturismo	31
Art. 44 – Individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici	31
<u>TITOLO 4. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</u>	33
Art. 45 - Prescrizioni dettate dallo studio geologico e sismico del PGT	33
Art. 46 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico	33
Art. 47 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano	33

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione

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

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole individua e disciplina:

- le aree e gli immobili ricompresi all'interno del Tessuto urbano consolidato (TUC)
- le aree destinate all'agricoltura
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica

disciplina inoltre

- gli ambiti in cui promuovere interventi di rigenerazione urbana individuati dal Documento di Piano

Non sono disciplinati dalle presenti norme:

- gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano
- le aree destinate a servizi del Piano dei Servizi

Art. 2 - Oggetto e obiettivi del piano delle regole

Il Piano delle regole all'interno dell'intero territorio comunale

- definisce all'interno del TUC gli ambiti urbanistici riportati nelle tav. C5A e C5B che sono così articolati:
 - Tessuto storico architettonico
 - R1 – Tessuto residenziale consolidato
 - PCC – Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato
 - ARU – Ambiti di Riqualificazione Urbana
 - VP – Verde privato
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della LR 12/2005;
- individua le aree assoggettate a pianificazione attuativa in itinere e, per tali aree, prevede specifica disciplina urbanistica da applicarsi a conclusione della pianificazione in atto
- individua, all'esterno del TUC:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- individua e quantifica nella Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana

Art. 3 - Elenco degli elaborati del Piano di Governo del Territorio

Il Piano si compone degli elaborati testuali e cartografici compiutamente indicati nel documento di PGT "A0 – Struttura del nuovo Piano di Governo del Territorio - Elenco elaborati".

Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

Il Piano delle Regole recepisce gli elementi prescrittivi e attua gli obiettivi e gli indirizzi degli strumenti di Pianificazione e di Programmazione sovraordinati Regionale (PTR) e Provinciale (PTCP)

Art. 5 - Piani attuativi in corso di attuazione

Il Piano di Governo del Territorio individua i Piani Attuativi in corso di attuazione (approvati e/o convenzionati alla data di approvazione definitiva del presente PGT).

Il PGT conferma la validità di questi Piani, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

Alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Agli strumenti attuativi già adottati alla data di adozione del presente PGT si applica la previsione del precedente comma, qualora gli stessi vengano definitivamente approvati prima dell'approvazione definitiva del nuovo PGT.

In fase di esecuzione è sempre possibile apportare modifiche planivolumetriche ai Piani/Programmi approvati e/o in corso di attuazione alla data di approvazione del presente PGT, 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 e di interesse pubblico o generale.

Le previsioni urbanistiche e le prescrizioni contenute nei Permessi di Costruire Convenzionati restano valide fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso. Successivamente alla scadenza, conclusione o decadenza di tali strumenti vengono applicate le disposizioni contenute nel presente PGT.

Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori

Il progetto di Piano prevede il riconoscimento di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.

Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.

Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.

L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore economico unitario di riferimento del diritto edificatorio per unità di SL residenziale, anche in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare.

Il Comune potrà sempre, ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, rapportandosi al privato nella cessione o nell'acquisizione dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una Camera di compensazione.

Il progetto di PGT prevede l'istituzione del registro dei diritti edificatori attraverso il quale il Comune potrà monitorare le transazioni economiche fra cittadini e tra cittadini e la pubblica amministrazione, afferenti al libero scambio di tali diritti.

Determinano la necessità di acquisire diritti edificatori:

- Tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa sia all'interno degli ambiti di trasformazione, sia negli ambiti del Piano delle Regole; la specifica disciplina del Documento di Piano o del Piano delle Regole stabilisce per ciascun ambito, in base alle sue peculiari caratteristiche urbanistico territoriali ed in funzione delle destinazioni attese, l'entità dei diritti da acquisire necessariamente per sviluppare l'edificabilità ammessa.
- Tutti gli interventi edificatori all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, laddove il Piano delle Regole consenta un'edificazione aggiuntiva oltre l'indice di zona stabilito, nel rispetto di determinati e più favorevoli limiti di densità edilizia massima. In questo caso il proprietario del lotto potrà liberamente decidere di sfruttare la possibilità di maggior densificazione dell'area offerta dal PGT acquistando sul mercato i diritti edificatori necessari.

Il riconoscimento/utilizzo dei diritti edificatori dovrà avvenire previa stipula di apposito atto, registrato e trascritto. Il trasferimento dei diritti edificatori ovvero l'inserimento nel sistema di compensazione verrà annotato nel registro Comunale dei diritti edificatori, da istituirsi con apposito provvedimento e dovrà essere riportato in calce nei certificati di destinazione urbanistica emessi dall'ufficio comunale preposto.

Lo schema seguente riporta in sintesi l'entità dei diritti edificatori da reperire all'interno di ogni ambito edificatorio del Piano delle Regole

ATTIVITÀ CHE CONSUMANO DIRITTI EDIFICATORI	QUANTITÀ DIRITTI
ATTIVITÀ EDILIZIA IN AMBITI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Edificazione in ambiti R1	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare tra lo 0,4 e lo 0,5 mq/mq se non già esistente sul lotto
ATTIVITÀ EDILIZIA IN AMBITI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
Edificazione in ambiti P1	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare tra lo 0,5 e l'0,6 mq/mq se non già esistente sul lotto
ATTIVITÀ EDILIZIA ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
Edificazione nell'ambito di trasformazione	mq di SL da acquisire: 50% della nuova edificazione ammessa sul comparto
Edificazione negli ambiti di rigenerazione	mq di SL da acquisire = nessuno

CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA GENERALE

Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici che precisano ed integrano le definizioni uniformi di cui alla DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 aventi incidenza urbanistica e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del presente PGT; sono fatte salve le definizioni previgenti in relazione ai titoli edilizi già validi ed efficaci alla medesima data

ST= superficie territoriale

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

Si esprime in metri quadrati (mq.).

SF= superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Si esprime in metri quadrati (mq).

IE=indice di edificabilità

Quantità massima di superficie lorda su una determinata superficie fondiaria/territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Si esprime in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq)

CU=Carico urbanistico

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

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

Il Piano dei Servizi individua e quantifica il fabbisogno di dotazioni territoriali in relazione alle differenti funzioni urbanistiche ed agli eventuali cambi d'uso attraverso specifica delle relative Norme Tecniche.

DT=Dotazioni Territoriali

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

SCOP= superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m1,50. Gli sporti superiori a 1,50 sono da considerarsi nella loro interezza

Si esprime in metri quadrati (mq)

SP=Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Il regolamento edilizio comunale quantifica i valori limite di superficie scoperta e drenante che devono essere assicurati a seguito degli interventi edilizi.

Si esprime in metri quadrati (mq).

IPT/IPF=Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

IC=Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Si esprime in rapporto percentuale (%).

STOT=superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Si esprime in metri quadrati (mq).

SL=Superficie lorda

somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Si esprime in metri quadrati (mq).

SU=superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

SA=superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

Si esprime in metri quadrati (mq).

SC=superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

Si esprime in metri quadrati (mq).

SCAL=superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Si esprime in metri quadrati (mq).

VT=Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Si esprime in metri cubi (mc).

H=Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Si esprime in metri (m).

AU=Altezza urbanistica

Altezza convenzionale pari a m 3,00 definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Si esprime in metri (m).

VU=Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica pari a 3,00m, da utilizzarsi ai fini urbanistici

Si esprime in metri cubi (mc).

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione per funzioni residenziali, si definisce "unità di carico insediativo" ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti. L'unità di carico insediativo con SL inferiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250. L'unità di carico insediativo con SL superiore a mq 70,00 viene determinata per la sua volumetria effettiva.

Il contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 43 della LR 12/2005 sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.

Distanze: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Si esprimono in metri (m).

Art. 8 - Distanza tra fabbricati - Df

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite in conformità all'art. 9 del D.M. 1444/1968 così come interpretato dall'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, tenuto altresì conto di quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001

Sono fatte salve distanze maggiori fissate dalle specifiche norme di riferimento per i differenti ambiti urbanistici.

Art. 9 - Distanza dai confini - Dc

Salvo specifiche disposizioni indicate dalla disciplina degli ambiti urbanistici, valgono le disposizioni riportate al presente comma

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso di ricostruzione su allineamenti preesistenti e consolidati.

Per gli edifici di altezza superiore a m. 10,00 la distanza dal confine è pari all'altezza diminuita di m. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori qualora tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione che regoli la distanza dai confini, fermo restando che altezze e distacchi dovranno garantire la distanza minima dai fabbricati (Df).

E' ammessa la costruzione di edifici in aderenza sul confine di proprietà qualora vi sia accordo convenzionato fra i confinanti e gli edifici abbiano medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Il confinante potrà costruire in aderenza senza convenzionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitimo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche, salvo diritti precostituiti.

Elementi aggettanti come pensiline, gronde o balconi devono essere realizzate ad almeno 3,50 m. dal confine di proprietà.

Elementi aggettanti chiusi devono essere edificati ad almeno m 5,00 dal confine di proprietà.

Art. 10 - Distanza dalle strade - D_s

È la misura della distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce confine della strada la linea della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di tali informazioni il confine è costituito dal limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette, arginelle e simili). Essa viene espressa in metri (m).

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Piano delle Regole nella tavola prescrittiva C10 "Classificazione gerarchica della viabilità".

In relazione alla classificazione gerarchica della viabilità definita dal PGT, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade classificate di tipo A (Autostrade);
- 30 m per le strade classificate di tipo C (extraurbane secondarie - provinciali);
- 20 m per le strade classificate di tipo F (extraurbane locali – provinciali);
- 20 m per le strade classificate di tipo F (tutte le restanti extraurbane locali) ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della strada per le quali la distanza è ridotta a 10 m;

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 10 m per le strade di tipo C
- 5m per tutte le altre strade

All'interno dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 5m per le strade classificate di tipo E (urbane di quartiere ed urbane di attraversamento a funzione mista);
- 5m per le strade classificate di tipo F (urbane locali);

È ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di percorsi pedonali pubblici le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di 5,00m dal confine, salvo possibile deroga autorizzata dall'ente proprietario dell'infrastruttura.

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a 3m fuori dai centri abitati.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso a non meno di 60 cm. dalla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti al precedente comma.

Art. 11 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

Il PdR individua le seguenti categorie funzionali:

- residenziale;
- produttivo (industriale e artigianale);
- direzionale-terziario,
- turistico-ricettivo;
- commerciale;
- agricolo
- attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (come definiti e classificati dal Piano dei Servizi)

In particolare, vengono considerate afferenti alla funzione commerciale:

- le attività dell'artigianato di servizio,
- le attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita.
- l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro ed il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico,

Al fine di qualificare le attività non evidentemente riconducibili ad una specifica categoria, si dovrà fare riferimento all'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini di dotazioni urbanistiche, procedendo per analogia e coerenza.

Nel TUC, il piano delle regole, all'interno della specifica disciplina di zona individua le destinazioni d'uso principali, complementari e accessorie o compatibili; individua altresì le destinazioni d'uso escluse.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni e senza un rapporto percentuale predefinito, ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra purché sia assicurata la prevalenza della destinazione d'uso principale. La destinazione d'uso principale è rappresentata dalla destinazione prevalente in termini di quantità di superficie lorda.

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante l'area, è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia individuata dalla disciplina di zona a titolo di pertinenza o custodia.

Sono inoltre sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

I servizi e le attrezzature pubbliche o private regolate da apposito convenzionamento (come disciplinato dal Piano dei Servizi e compresi i percorsi ciclopedonali) sono ovunque ammessi.

Sono, in ogni caso, fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli e obblighi previsti dall'applicazione di specifica disciplina di settore e/o sovraordinata (componente geologica, attività particolarmente impattanti, classificazione acustica, regolamento di polizia idraulica, ecc)

CAMBIO D'USO

Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR e riportata nella Carta del Consumo di suolo, all'interno delle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter del DPR 380/2001 (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi di interesse generale.

Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano per le destinazioni esplicitamente escluse dalla disciplina di riferimento definita dal PGT per l'ambito di intervento, nonché, qualora non oggetto di specifica previsione negli atti del PGT, alle seguenti attività e/o funzioni:

- attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq,

- grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59)
- attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie),

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni urbanistiche eventualmente mancanti per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione stabilita dal Piano dei Servizi. Tali aree saranno oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale che potrà autorizzare, in alternativa, la monetizzazione delle stesse o la cessione di altra area o di immobile presenti nel territorio comunale ritenuti idonei.

Per gli interventi edilizi che prevedano il cambio d'uso da funzione produttiva verso altre funzioni, risulta opportuno valutare la presenza di possibile contaminazione e l'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture. La realizzazione di nuovi interventi sarà quindi subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.

Art. 12 - Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

Con riferimento agli obiettivi definiti dal Documento di Piano, gli interventi edilizi dovranno perseguire obiettivi di riduzione e minimizzazione delle emissioni di CO₂, di rispetto delle disposizioni inerenti all'invarianza idraulica, di riduzione delle superfici pavimentate, di realizzazione di infrastrutture verdi e di incremento del verde urbano anche privato. Con apposito regolamento attuativo della presente disposizione, potranno essere riconosciuti elementi incentivanti l'adozione di soluzioni costruttive a tale scopo finalizzate. Si richiamano inoltre le indicazioni/prescrizioni impartite dal Regolamento Edilizio Comunale in merito ai requisiti prestazionali degli edifici, con particolare attenzione alla compatibilità ambientale edilizia sostenibile, all'efficienza energetica, alla riduzione dei consumi energetici ed alle emissioni inquinanti o climalteranti

Art. 13 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti con modifica delle falde non è ammesso nelle zone di espansione residenziale soggette a piano attuativo e nei Nuclei urbani di antica formazione.

Art. 14 - Recupero dei locali seminterrati e piani terra

Su tutto il territorio comunale è consentita l'applicazione dei disposti di cui alla Legge Regionale 7/2017 recante "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" come integrata dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale n. 18 del 2019.

Art. 15 - Aree per la sosta veicolare private

Nel caso di interventi di nuova costruzione la dotazione di parcheggi privati è stabilita come di seguito indicato; tale dotazione non concorre alla determinazione delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi e PCC:

- per funzioni residenziali, commerciali e direzionali 1 mq. ogni 10 mc; nei nuovi fabbricati commerciali i posti auto privati dovranno essere determinati in funzione del soddisfacimento della domanda attesa.
- per funzioni produttive e terziarie 1mq ogni 10mc valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile;
- per attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- per luoghi di intrattenimento o attività sportive e per il tempo libero la superficie dovrà essere determinata in ragione del soddisfacimento della domanda attesa.

Per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche in regime di ristrutturazione edilizia, dovranno essere riservati appositi spazi a parcheggio nella misura di 1mq ogni 20mc, computandosi anche le eventuali superfici a parcheggio esistenti. Sono ammesse deroghe in caso di accertata impossibilità a soddisfare la presente norma purché il sistema della sosta pubblica o privata del contesto possa garantire le dotazioni di parcheggio richieste. In tal caso, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo l'intervento, dovrà essere corrisposto un contributo di monetizzazione determinato applicando il costo di costruzione base di cui all'art.16 c.9 del DPR 380/2001 per mq di superficie non reperita.

Ai fini della dotazione complessiva dal computo degli spazi destinati alla sosta sono esclusi gli scivoli e i percorsi di transito qualora non funzionali alle aree di manovra degli stalli

Art. 16 - Costruzioni accessorie

Nelle aree libere e/o nelle aree pertinenziali degli edifici non è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori al di fuori di quanto previsto dal presente articolo.

Fatto salvo il rispetto dei requisiti di permeabilità previsti dal vigente Regolamento Edilizio, sono ammessi:

- manufatti completamente interrati e ricoperti di manto di terra di cm. 30, ed altezza netta interna inferiore a mt. 2,40.
- ad eccezione delle aree del Tessuto storico architettonico A1-A2-A3-A4 per le quali non è ammesso alcun fabbricato accessorio fuori terra, in tutte le altre aree del Tessuto Urbano Consolidato è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra di superficie accessoria non superiore a quella minima necessaria a soddisfare i requisiti della L. 122/89 ed in ogni caso non superiore a 36 mq e di altezza massima all'intradosso del solaio di copertura se piana inferiore a m 2,40, se a falde altezza media interna inferiore a mt 2,40. Questi edifici, nel rispetto delle distanze tra fabbricati, se realizzati a distanza inferiore di 5 metri dal confine dovranno essere oggetto di assenso scritto registrato e trascritto da parte del confinante.

Tra le opere di arredo realizzabili nelle aree di pertinenza degli edifici rientrano quelle di attività edilizia libera elencate nel glossario pubblicato in GU il 07/04/2018 nei limiti dimensionali indicati dallo specifico articolo del Regolamento Edilizio Comunale all'Articolo "Disposizioni relative alle aree di pertinenza"

Su tutto il territorio comunale, al solo servizio di edifici residenziali, è ammessa la realizzazione di piscine scoperte e/o impianti sportivi privati, purché realizzati in coerenza con quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale all'Articolo "Piscine e impianti sportivi scoperti ad uso privato"

Art. 17 – Edifici in contrasto

I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 18 – Cabine di trasformazione elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3,00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;

- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970.

TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE

CAPO 1. DISCIPLINA DEI VINCOLI COMPORTANTI LIMITAZIONI ALL'USO DEI SUOLI

Art. 19 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate

Le tavole di Piano (in particolare la Tavola C1 "Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali", la Tavola C10 "Classificazione gerarchica della viabilità" e le tavole dei vincoli allegata allo studio della componente geologica di Piano) individuano le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi di settore, le indicazioni e prescrizioni riportate nel presente capo 1.

Art. 20 - Siti di interesse archeologico

La tavola C2 individua i siti di interesse da ritrovamenti archeologici e le aree a potenziale archeologico. Per tali aree tutti i progetti comportanti scavo e manomissione del sottosuolo dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia per l'espressione del parere e l'adozione delle opportune misure di tutela.

Art. 21 - Immobili di Interesse artistico e storico-monumentale

La Tav. C1 individua i beni immobili di interesse artistico e storico vincolati da apposito decreto, o comunque di elevato rilievo storico artistico e architettonico. Per tali immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza ai monumenti, quando previsto dalla legislazione vigente. Per i beni immobili con vincolo diretto, indiretto o di rispetto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Art. 22 - Fascia di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale (Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 1265/1934 art. 338 - art. 57 DPR 285/90 - art. 24 RR 14/06/2022 n. 4), anche secondo le modifiche introdotte dall'art. 28 della Legge n. 166/02, è stabilita come norma generale, in m. 200 di raggio dal perimetro dell'impianto cimiteriale ed all'interno di essa valgono i vincoli definiti dalla normativa nazionale vigente; solo in caso di ampliamento del cimitero l'ampiezza minima della fascia è stabilita in 50 m per i comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti ed in 100 m per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti; tale fascia può essere ridotta previo parere favorevole dell'ATS e dell'ARPA fino a 50 m purchè ricorrano le condizioni previste dall'art. 338 T.U.LL.SS. così come modificato dall'art. 28 della L. 166/02; si specifica in proposito che, anche in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare Regionale 8/SAN/03 del 25.03.03, in generale la riduzione della fascia di rispetto potrà essere accettata dall'ATS (ferme restando le valutazioni ed il parere specifico caso per caso) qualora non vi ostino oggettive ragioni igienico-sanitarie e sia comunque prevista la possibilità di ampliamento del cimitero o la previsione, basata su corretti ed oggettivi criteri di pianificazione, di non necessità di ampliamenti futuri. La riduzione può essere concessa anche per singoli lati del perimetro cimiteriale, restando gli altri lati disponibili per futuri ampliamenti. Sono destinate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per la realizzazione di aree a verde, parcheggi pubblici nonché per sedi viarie anche a servizio della struttura cimiteriale; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni (massimo mq. 30,00) e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa di riferimento.

Art. 23 - Vincoli correlati alle reti infrastrutturali -

Distanze di prima approssimazione per gli elettrodotti

Nella tavola C1 "Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali" sono individuate le fasce di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti interessanti il territorio comunale. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità di tali fasce o all'interno delle stesse, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In generale nelle aree interessate dagli elettrodotti, ovvero nelle fasce di rispetto individuate dall'ente gestore della linea elettrica secondo le modalità di cui al DM Ambiente n.32618 del 29/05/2008 e s.m.i. si applicano le disposizioni di cui Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i., In tali aree sono di norma vietate nuove costruzioni a carattere abitativo, scolastico, sanitario, nonché altri luoghi adibiti alla permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

Fasce di rispetto ferroviario

Sono le porzioni di suolo normalmente destinate al rispetto della linea ferroviaria disposte ai sensi del D.R.R. 753/1980 art. 49.

Fasce di rispetto stradale

Sono le porzioni di suolo normalmente destinate al rispetto delle infrastrutture viabilistiche disposte ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. Tali fasce sono indicate nella tavola C10 "Classificazione gerarchica della viabilità" e specificatamente normate nel precedente Art. 10 - Distanza dalle strade - Ds

CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITÀ

Art. 24 - Rete ecologica comunale

Il Piano dei Servizi individua gli elementi della Rete Ecologica a scala comunale, quale specificazione ed articolazione delle reti ecologiche regionale e provinciale. Gli elementi costituenti la REC sono rappresentati nella tavola B6 "Carta della Rete Ecologica Comunale".

Art. 25 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica

Con riferimento all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori delle presenti norme e all'art. 5 della normativa del Piano dei Servizi, il Piano prevede interventi compensativi, finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica e puntualmente declinati dal Piano dei Servizi

Art. 26 - Rete verde comunale

È compito del Piano delle Regole definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica da tutelare e valorizzare. Tali elementi sono stati ricompresi all'interno dell'elaborato "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica".

Ogni elemento ed ambito così definito deve essere oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione.

Gli interventi edilizi dovranno in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia.

Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purché sempre di natura paesistico ambientale. In calce al presente articolo sono indicati gli interventi di compensazione paesaggistica da realizzare a cura dei soggetti privati e generanti diritti edificatori.

In rapporto agli elementi di valore paesaggistico individuati nell'elaborato "*Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica*" valgono le seguenti norme generali di tutela:

Nuclei storici, beni immobili di interesse storico architettonico, edifici e nuclei che hanno conservato i caratteri della ruralità

La progettazione sarà volta al recupero e alla valorizzazione dei nuclei di antica formazione e dell'edilizia storica e dovrà porre specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento.

Gli interventi saranno finalizzati alla conservazione del nucleo inteso come contesto unitario, mantenendone l'identità morfologica, strutturale, materica e linguistica.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno porre in essere azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio, e volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi ed alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati.

Gli interventi sui manufatti architettonici e sui suoi elementi costitutivi dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali.

I beni immobili di interesse storico artistico vincolati, sono soggetti a tutela diretta dello Stato in forza del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda che fa carico alla competente soprintendenza, la quale disciplina gli interventi e rilascia le autorizzazioni.

I fabbricati storici che hanno conservato i caratteri distintivi dell'architettura rurale costituiscono patrimonio da salvaguardare, per il suo valore di memoria storica, ma al contempo necessita di rinnovamento e recupero. Ogni intervento dovrà essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi o almeno al mantenimento delle sue qualità. Si dovrà tendere alla compatibilità tra il nuovo e l'esistente affinché le trasformazioni risultino parte integrante e coerente con il contesto immediato e con il paesaggio agrario. Gli interventi sui manufatti architettonici e sugli elementi costitutivi del paesaggio dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici e delle tecniche costruttive tradizionali.

Siti di interesse archeologico

I siti di interesse archeologico sono soggetti a tutela dello Stato in forza del D.lgs 42/2004 Parte Seconda che fa carico alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, la quale disciplina gli interventi e rilascia le autorizzazioni.

I progetti di scavo anche se di minima entità dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'espressione del parere di competenza. Dovranno essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza, indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.

Centuriazione

In corrispondenza di elementi appartenenti al reticolo della centuriazione romana, dovrà essere oggetto di conservazione l'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi e della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica; le nuove strade in ambiti agricoli e i fossati dovranno di massima tenere conto dell'orientamento alla centuriazione, le nuove costruzioni dovranno essere concepite in armonia con le tipologie esistenti parallelamente al reticolo e coerentemente con gli allineamenti già esistenti.

Percorsi ciclabili, cammino di Sant'Agostino

Gli interventi saranno orientati:

- ad evitare discontinuità nei tracciati;
- a mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali, alberature, muri campestri, edicole sacre, ecc;
- a evitare l'alterazione dei sedimi mediante pavimentazioni che non siano conformi al genere di fruizione prevista;
- a recuperare le pavimentazioni originarie, compatibilmente al tipo di utilizzo, e garantire ai percorsi una regolare manutenzione;
- a migliorare la fruizione con il posizionamento di aree di sosta e di godimento panoramico;
- a prevedere una segnaletica efficace e uniforme che identifichi i percorsi.

Nel caso l'ampliamento o la realizzazione di nuovi tracciati pedonali e ciclabili comporti la realizzazione o il consolidamento di scarpate, tali opere dovranno essere realizzate possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.

Percorsi visuali, coni ottici da preservare

Le visuali prospettiche presenti lungo i percorsi della viabilità carrabile e dei tracciati ferroviari dovranno essere mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio, agrario e storico-architettonico sul quale si affacciano. Si dovrà in particolare prevedere il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti del contesto di riferimento che possano in ogni caso interferire con segni identificativi, come campanili, cupole, edifici noti, assi urbanistici, prospettive di elementi naturali.

La tavola della rete Verde Comunale individua i coni ottici da preservare a tutela del santuario della Madonna dei Campi e dell'Oratorio dei Morti. Anche tali visuali dovranno essere mantenute sempre libere da manufatti e ostacoli visivi permanenti.

Paesaggio delle colture agrarie intensive caratterizzato dalla presenza del reticolo irriguo – Parco agricolo

Sono ambiti nei quali la tessitura storica poderale e del reticolo idrico è stata oggetto di modificazione e parziale trasformazione.

Dovrà essere posta particolare cura all'inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti.

Ove ammesse, le opere edilizie dovranno recuperare le tecniche, i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale rurale (pietra, legno, cotto, ecc.).

La realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dovrà prevedere opere di mitigazione e mascheramento attraverso la realizzazione di fasce a verde alberato.

Formazioni arboree lineari, filari

Gli interventi riguardanti i filari arborei devono essere finalizzati per quanto possibile al loro mantenimento. Le eventuali riduzioni devono essere compensate attraverso l'attuazione di opere di reimpianto in coerenza con la normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale.

In ogni caso l'eventuale sostituzione o reintegrazione della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone di opportuna dimensione o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico. Specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela di:

- alberature di pregio;
- filari alberati e vegetazione presente lungo i bordi di fondi agricoli;
- macchie boschive esistenti e sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale.

Reticolo idrico, lago Spino (laghetto ex cava)

La tutela e la riqualificazione paesaggistica del reticolo idrico e del lago Spino deve essere volta a:

- salvaguardare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei e delle sponde, evitando la loro artificializzazione;
- tutelare le specifiche connotazioni vegetazionali e gli specifici caratteri geo-morfologici dei presenti in prossimità degli argini o delle alzaie, quando presenti;
- salvaguardare e valorizzare il sistema di beni e opere di carattere storico-insediativo e testimoniale che connotano i corsi d'acqua;
- riqualificare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico in coerenza con le finalità di salvaguardia e tutela sopra indicate.

La modifica dei tracciati dei reticoli consortile e irriguo e di altre caratteristiche (sezione, profondità, ecc.) sarà soggetta a parere / autorizzazione dell'ente gestore di competenza.

Verde urbano di rilevanza paesistica – Parchi urbani

Sono aree prevalentemente tenute a verde a servizio di insediamenti privati (compresi i giardini) o a fruizione pubblica. Le superfici boscate eventualmente presenti dovranno essere oggetto di tutela. Eventuali riduzioni di tali aree boscate, saranno compensati con opere di rimboschimento o attraverso la piantumazione di fasce a verde o di filari arborei. Per i parchi e i giardini urbani è da preferire una densità arborea elevata, nonché la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone; sia nel caso di nuove piantumazioni, che nel caso di sostituzione di piante morte, la scelta delle nuove essenze dovrà tenere conto delle specificità climatiche e delle condizioni ambientali locali, preferendo essenze con elevato effetto purificante dell'aria e, contempo, escludendo le specie allergeniche. Particolare attenzione devono assumere la scelta del linguaggio architettonico e la scelta dei materiali di finitura, sia dei manufatti che degli spazi aperti, in particolare per le aree poste in prossimità di nuclei storici o altri elementi di elevato valore paesaggistico.

Approfondimenti paesistici

A seguito di un'analisi paesistica approfondita di maggior dettaglio, rispetto a quella condotta dal PGT, l'attuatore di un intervento edilizio può chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale una diversa valutazione del grado di tutela sugli elementi rappresentati nell'elaborato "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica. L'Ufficio potrà, con adeguata motivazione, consentire interventi in deroga alle norme del presente articolo soltanto per opere di preminente interesse pubblico o subordinatamente all'esecuzione di interventi di compensazione paesaggistica.

Art. 27 - Interventi compensativi finalizzati alla qualificazione del paesaggio

Oltre agli interventi compensativi previsti dalla normativa della Rete Ecologica Comunale, validi anche per la Rete Verde Comunale, si aggiungono le seguenti tipologie:

- Interventi di recupero edilizio di manufatti tipici quali edicole votive, muri a secco, lavatoi, ecc. nonché di ripristino di pavimentazioni minerali di sentieri, strade campestri e tracciati di interesse storico.
- Realizzazione di arredo urbano e di percorsi ciclopedonali in ambiti urbani e rurali.
- Interventi di riqualificazione paesaggistica dei parchi pubblici e degli spazi aperti nei nuclei storici.

Art. 28 - Carta della sensibilità paesaggistica

Tutti i progetti interessanti gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 del DPR 380/2001 ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria di cui al comma a) dello stesso articolo, e che incidano sull'aspetto esteriore dei beni, dovranno contenere l'esame dell'impatto paesistico, redatto secondo le direttive regionali approvate con d.g.r. 8 novembre 2002 N. 7/11045 e smi.

Il Piano delle Regole, nella tavola C4 "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi", definisce, pertanto, con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi che dovranno essere prese a riferimento per la definizione, nella matrice di impatto, della classe di sensibilità del sito di intervento nell'ambito della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO 1. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 29 - Disciplina generale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

Fermo restando quanto prescritto dall'Art. 11 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti, nei seguenti ambiti

- Tessuto storico - architettonico – A1-A2-A3-A4
- Tessuto residenziale consolidato – R1
- Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC
- Verde privato – VP

la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.

Fatte salve eventuali specifiche disposizioni previste nella disciplina degli ambiti, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttiva a carattere industriale
- produttiva artigianale ad eccezione dei piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.
- commerciale che non si configuri come negozio di vicinato
- agricola

Art. 30 - Tessuto storico architettonico A1-A2-A3-A4

Il tessuto storico architettonico (Zone A1-A2-A3-A4) comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente.

Nel tessuto storico - architettonico sono consentiti solo interventi che non prevedano incrementi del volume fisico dell'involucro edilizio vuoto per pieno emergente dal terreno o comunque abitabile, computato al netto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale. È sempre ammessa la realizzazione di nuova superficie all'interno del volume complessivo esistente (come determinato al precedente comma) attraverso la riorganizzazione degli spazi interni e/o il recupero di volumi seminterrati

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione, è previsto un incentivo edificatorio pari al 15% della SL oggetto di ristrutturazione. Tali superfici non potranno essere realizzate all'interno del tessuto storico architettonico ma entreranno nel sistema perequativo previsto dall'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori.

Ambiti soggetti a piano di recupero all'interno del Tessuto storico architettonico

Il Piano delle Regole può individuare gli immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) o di altri Piani Attuativi.

È altresì sempre ammessa la presentazione di Piani di Recupero finalizzati alla riqualificazione di edifici ed isolati interni al tessuto storico architettonico, anche laddove non fossero stati preventivamente individuati dal Piano delle Regole.

I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:

- a) il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;
- b) la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni del Piano delle Regole senza costituirne variante definiranno:

- la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi;
- l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;
- la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
- le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;
- le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
- il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

Modalità di intervento all'interno del Tessuto storico architettonico, parametri edificatori e prescrizioni particolari

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni e, ove opportuno, ripristino filologico di parti mancanti, sono ammessi, subordinatamente all'approvazione di specifico Piano di Recupero, anche interventi di ristrutturazione edilizia, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio; sempre attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero sono ammesse modifiche volumetriche parziali e di recupero di volumi demoliti, atte a ricomporre l'unitarietà e la funzionalità dell'edificio, con l'obbligo di prevalente conservazione o di ripristino dei caratteri originari dell'impianto strutturale e di facciata;

Parametri edilizi:

- Altezza massima: nel caso di trasformazioni o ricostruzioni non superiore all'altezza preesistente.
- Volume: pari all'esistente.
- Distanza dalle strade pari a quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o ricostruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano e allineamenti stradali.
- Distanza dai confini: pari a quella degli allineamenti preesistenti; nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione gli interventi dovranno conformarsi a quanto disposto dalla normativa vigente (in particolare DPR 380/201)

gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a meno di intervento coordinato attraverso un Piano di Recupero o di intervento finalizzato alla realizzazione di strutture leggere al servizio di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate;

in generale portici e androni degli edifici dovranno presentare chiusure totalmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;

andranno sempre conservati i muri e le recinzioni che rappresentano la componente storico ambientale dell'unità edilizia, ammettendovi nuove aperture laddove necessarie per l'abitabilità dei locali interni.

Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo a vista ed i nuovi interventi dovranno avere particolare cura per materiali e finiture e delle parti trasparenti;

sono ammessi esclusivamente portoni in legno e cancelli in ferro;

il recupero degli intonaci di facciata dovrà essere eseguito riproducendo la tecnica esecutiva originaria, avendo cura di recuperare e valorizzare eventuali resti pittorici di valore testimoniale;

i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando coerenti con i caratteri tipici del contesto storico;

le insegne, le vetrine e loro eventuali cornici devono essere compatibili con i caratteri storici dell'edificio e del contesto della via; in ogni caso non sono ammesse insegne a bandiere o luminose se non per servizi di interesse pubblico;

le grondaie e gli scarichi pluviali devono essere in rame o lamiera verniciata colore "testa di moro" rispettivamente a sezione semicircolare e circolare; le sporgenze dei tetti, con orditura lignea e assito, devono essere lasciati a vista;

i manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali tradizionali quali cotto o tegola rosso striata; sono ammesse nuove aperture sul tetto purché complanari alla copertura;

è ammessa la realizzazione di autorimesse purché totalmente interrate e solo laddove l'intervento non alteri in modo significativo la percezione della storicità del contesto urbano.

Per gli edifici di riconosciuto valore storico, architettonico individuati nelle tavole della Rete Verde:

- non è ammessa la modifica della sagoma planivolumetrica esistente;
- è vietata la chiusura di logge e porticati (quando presenti) mediante murature di tamponamento;
- le strutture verticali fondamentali devono rimanere invariate;
- le strutture orizzontali vanno mantenute nelle posizioni originarie.
- per le coperture è prescritto l'uso di materiali coerenti con il contesto storico (inclinazione delle falde);
- è consentito il rinforzo delle parti strutturali in legno mediante l'inserimento di elementi in ferro o in cemento armato purché non in vista.

In concomitanza con gli interventi edilizi sui fabbricati principali, eventuali superfetazioni (quali baracche di materiali vari) dovranno essere rimosse.

I locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza interna inferiore a mt. 2,70 e/o rapporti illuminanti inferiori alle norme del Regolamento Locale d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti N.T.A., attraverso l'istituto della deroga regolamentare nelle forme di legge.

Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente R.L.I., senza che ciò comporti superamento dei parametri massimi di altezza e volume;

È vietata la chiusura di balconi aggettanti con strutture di tamponamento anche trasparenti;

Le tubazioni dell'acquedotto, del gas metano, le linee elettriche, telefoniche e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati, incassati o, comunque, non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Zona A2 – edificio soggetto a specifica normativa aggiuntiva

Per l'edificio individuato si prevede la possibilità di aumentare la superficie coperta portando il corpo di fabbrica ad una profondità di 9 metri, con un numero massimo di 2 piani fuori terra e rinunciando al diritto di passo che la proprietà ha attualmente sull'area comunale adiacente.

Zona A3 – prescrizione di intervento unificato

Per le corti individuate, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti parti interne dei fabbricati, si prescrivono interventi unitari da riferirsi alle singole corti. Questi dovranno attenersi oltre che alle norme generali anche alle seguenti indicazioni:

- è ammessa la modifica della sagoma planivolumetrica esistente;

- possono essere realizzate nuove aperture e la modifica di quelle esistenti;
- è prescritta la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa realizzata.

Per la sola corte situata in Via Adua è prescritta la realizzazione di un porticato al piano terra lungo il tratto confinante con via Caravaggio per garantire un passaggio pedonale in totale sicurezza.

Zona A4 – Prescrizione di singoli interventi

Per le corti individuate si ammettono interventi edilizi non unitari, ma tali da garantire una tipologia uniforme verso le vie pubbliche. Sono ammesse recinzioni a disegno semplice, aventi altezza massima di 1 metro, per definire i limiti di proprietà già frazionate.

Art. 31 - Tessuto residenziale consolidato – R1

Sono ambiti del tessuto urbano consolidato connotati da destinazione prevalentemente residenziale nei quali trovano allocazioni anche funzioni complementari alla residenza (commerciale di vicinato, terziario/direzionale, artigianato di servizio);

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate all'Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità fondiaria	0,40 mq/mq
Piani abitabili	3
H Altezza massima	10,00 m

È in ogni caso confermata l'altezza massima degli edifici esistenti, anche per interventi di demolizione e successiva ricostruzione.

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Residenziale
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Direzionale, commerciale, turistico - ricettiva
Destinazioni d'uso escluse:	Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,1 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.

Art. 32 - Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC

Queste aree appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato sono caratterizzate dalla presenza di funzioni ritenute non più compatibili con il tessuto residenziale circostante. Per questo motivo è prevista la ridestinazione funzionale delle strutture esistenti per una loro conformazione alla funzione residenziale o con essa compatibile.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la ristrutturazione urbanistica; è prescritto il Permesso di Costruire Convenzionato in caso di intervento di demolizione e successiva ricostruzione.

I parametri edilizi e le destinazioni d'uso ammesse e le premialità sono le medesime della zona R1, tuttavia senza necessità di reperimento dei relativi diritti edificatori.

Al fine di perseguire obiettivi di depavimentazione e costituire riserve di verde profondo anche all'interno del tessuto urbano, in questi ambiti gli interventi edilizi di recupero e rifunzionalizzazione complessiva dovranno garantire un percentuale di superficie permeabile a verde profondo non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali. La disposizione potrà essere derogata solamente nel caso di evidente e documentata impossibilità al raggiungimento di tale obiettivo

L'inclusione delle aree all'interno degli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale consente l'applicazione degli incentivi previsti dalla specifica sezione del Documento di Piano.

Art. 33 - Ambiti di riqualificazione urbana

Questi ambiti, caratterizzati dalla presenza di attività ritenute non compatibili con la destinazione residenziale di contesto, per la loro importante dimensione edilizia, sono assoggettati ad obbligatoria pianificazione attuativa finalizzata alla riqualificazione urbana.

Sono in ogni caso fatti salvi la prosecuzione dell'attività in essere alla data di adozione del presente PGT e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti; non saranno pertanto ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e la sostituzione delle attività in essere in assenza di adeguamento alle previsioni del presente articolo

Al fine di perseguire obiettivi di depavimentazione e costituire riserve di verde profondo anche all'interno del tessuto urbano, in questi ambiti gli interventi edilizi di recupero e rifunzionalizzazione complessiva dovranno garantire una percentuale di superficie permeabile a verde profondo non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali. La disposizione potrà essere derogata solamente nel caso di evidente e documentata impossibilità al raggiungimento di tale obiettivo

ARU01:

L'ambito si colloca nella parte centro-orientale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 13.783 mq. L'attuale accesso all'area avviene tramite via Caravaggio, via dei Tigli e via Roma.

IE indice di edificabilità territoriale	0,60 mq/mq
Piani abitabili	2
H Altezza massima	8,50 m

Vincoli ed elementi da tutelare: la progettazione dell'ambito dovrà tener conto della presenza della Ramo Paderni della Roggia Maggiore e della relativa fascia di rispetto di 5 m. Si richiede di effettuare le opportune verifiche ai sensi della legislazione vigente in materia (L. n°36 del 22.02.2001 e DPCM 08.07.03) adottando, se del caso, le iniziative necessarie alla prevenzione delle radiazioni non ionizzanti emesse dagli elettrodotti.

Prescrizioni: l'attuazione dell'ambito dovrà garantire l'ampliamento del vicino centro sportivo comunale per l'intera fascia indicata nelle tavole di azionamento del Piano delle regole. La cessione dell'area è da considerarsi a conguaglio degli standard dovuti.

L'inclusione delle aree all'interno degli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale consente l'applicazione degli incentivi previsti dalla specifica sezione del Documento di Piano.

ARU02:

L'ambito si colloca nella parte centro-occidentale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 21.164 mq. L'attuale accesso all'area avviene tramite via Arzago

IE indice di edificabilità territoriale	0,30 mq/mq
Piani abitabili	3
H Altezza massima	10,0 m

Misure di mitigazione: al fine di ridurre l'incidenza del progetto nel paesaggio in cui si inserisce, lungo il perimetro occidentale del lotto a destinazione residenziale confinante con aree agricole e con la nuova area di verde privato di compensazione ambientale, si dovrà prevedere la realizzazione di idonei filari arborei arbustivi costituiti da specie vegetali autoctone; nell'area a verde privato si dovrà prevedere la realizzazione di filari arborei arbustivi mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone.

Dovranno essere evitate artificiose modifiche al piano di campagna; l'orientamento dei nuovi edifici dovrà garantire la connessione ecologica in direzione est/ovest.

L'inclusione delle aree all'interno degli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale consente l'applicazione degli incentivi previsti dalla specifica sezione del Documento di Piano.

Art. 34 - Ambiti di verde privato – VP

Le zone destinate a verde privato sono soggette a vincolo di inedificabilità.

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione degli edifici eventualmente vincolati o insistenti in aree specificatamente vincolate da apposita pianificazione attuativa, sono consentiti tutti gli interventi edilizi compresa la demolizione e successiva ricostruzione e l'ampliamento una tantum fino ad un massimo del 5% del volume in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

E' confermata la destinazione d'uso in atto.

In questi ambiti sono ammessi interventi per adeguamenti alla legge regionale 12/05 in materia di parcheggi, ma solo per spazi di sosta, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con pavimentazione drenante.

È ammessa la realizzazione di nuovi tracciati viari, anche privati, purché strettamente funzionali al collegamento di edifici esistenti o in previsione che non possano ragionevolmente essere collegati diversamente, e previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Nel caso di interventi di ristrutturazione complessiva degli immobili esistenti, anche attraverso demolizione e ricostruzione, la documentazione progettuale dovrà essere integrata con un progetto del verde e degli spazi aperti che dovrà essere sottoposto obbligatoriamente a valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

È consentita l'installazione di attrezzature da giardino, pergolati e gazebo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'ambito e dei limiti dimensionali previsti dal Regolamento Edilizio vigente.

CAPO 2. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DESTINATO AD ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 35 - Disciplina generale del tessuto urbano consolidato a destinato ad attività economiche

Gli ambiti riportati ai successivi articoli sono destinati all'insediamento delle attività economiche. Appartengono a tale funzione tutte le attività inerenti al ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.

La funzione residenziale è ammessa, esclusivamente nei seguenti casi

- a servizio dei titolari delle aziende artigiane;
- a servizio degli addetti alla custodia.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della SL complessiva dell'insediamento, con il limite di mq. 100 per insediamento

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Nel caso di interventi in aree a funzione produttiva direttamente adiacenti a contesti di particolare rilevanza paesistico ambientale nonché ad ambiti residenziali, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura e sistemazione degli spazi esterni, tali da garantire un corretto inserimento nel contesto; in particolare si evidenzia la necessità di realizzare nelle aree di pertinenza spazi a verde di mitigazione opportunamente piantumati.

La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'acquisizione di parere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tali progetti dovranno indicare, in particolare, la messa a dimora di alberature d'alto fusto da attuarsi anche attraverso un percorso di depavimentazione laddove possibile, al fine di consentire sia un migliore inserimento ambientale dell'intervento edilizio, sia un efficace regolazione del microclima urbano.

Fatte salve indicazioni differenti riportate nei successivi articoli, negli ambiti per le attività economiche non sono in generale compatibili, e pertanto restano escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:

- a) tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. n. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
- b) le attività di natura Logistica, ed autotrasporti conto terzi di superficie territoriale superiore a 5.000 mq; queste funzioni sono invece insediabili nelle aree P1 appartenenti al comparto produttivo situato a sud del territorio comunale in prossimità alla SP 185 Rivoltana;
- c) funzione agricola

Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita, al trasporto o deposito.

Art. 36 - Localizzazione e tipologia degli esercizi di vendita commerciali

Su tutto il territorio comunale, ove ammesso dalle singole zone urbanistiche, sono confermati gli esercizi commerciali con le relative superfici di vendita esistenti.

I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone urbanistiche lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

All'interno delle zone dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi su tutto il territorio comunale;

- Medie strutture di vendita: ammesse quelle già autorizzate alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio; altre nuove strutture (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse;
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse;

Art. 37 - Ambiti del tessuto produttivo consolidato – P1

Tali ambiti comprendono aree parzialmente edificate destinate prevalentemente ad attività produttive.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimenti (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate all'Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità fondiaria	0,50 mq/mq
IC Indice di copertura	50%
Hmax= m. 11,00;	

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Produttiva,
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Residenziale (nei limiti di cui all'Art. 35 - Disciplina generale del tessuto urbano consolidato a destinato ad attività economiche), Direzionale, Commerciale
Destinazioni d'uso escluse:	Turistico – ricettiva, agricola.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,60 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.

Ambito soggetto a Permesso di costruire convenzionato di Via circonvallazione nuova - PCC

Per tale ambito è ammessa la funzione produttiva artigianale e commerciale con i seguenti parametri:

Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità fondiaria	0,70 mq/mq
IC Indice di copertura	50%
Hmax= m. 10,00;	

Gli interventi sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato con obbligo di cessione al comune dell'area necessaria alla realizzazione della rotatoria tra via Circonvallazione nuova e la SP 138 e SP130

Ambito soggetto a normativa speciale - SPEC

Per tale ambito sono ammesse le funzioni produttiva/artigianale, commerciale e direzionale con i seguenti parametri:

Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità fondiaria 0,70 mq./mq.

IC indice di copertura 50%

Hmax = m. 10,00

Gli interventi di ampliamento sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato

CAPO 3. DISCIPLINA DELLE AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE E AMBIENTALI

Art. 38 – Disciplina generale delle aree per attività agricole e ambientali

Il piano delle regole classifica le parti di territorio di interesse agricolo e paesistico – ambientale nei seguenti ambiti:

- Ambiti agricoli di valenza produttiva – AGR1
- Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane – AGR2
- Attività di allevamento speciali – AGR3
- Parco agricolo di previsione

la cui disciplina è definita dai successivi articoli.

Per gli ambiti di cui sopra operano le incompatibilità, i divieti e le prescrizioni seguenti:

È vietata l'apertura o l'ampliamento di cave. Quelle abbandonate potranno essere recuperate all'uso agricolo.

Sono vietati i depositi di materiale, veicoli ed immagazzinamento di qualsiasi tipo se non congruenti ed utili ad attività agro silvo pastorali consentite.

È vietata la discarica di qualsiasi materiale.

È vietato il prelievo di inerti a terra quando non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sono vietate le attività commerciali anche temporanee quando non siano legate all'attività agricola e/o agrituristica previste dai programmi aziendali.

È vietata qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale per le condizioni sia igienico-sanitarie che idriche, acustiche od atmosferiche.

I percorsi comunali, vicinali e consorziali, avendo significato testimoniale e valore infrastrutturale, sono confermati allo stato di fatto; è pertanto vietata ogni alterazione o manomissione senza preventiva autorizzazione.

È vietato posizionare cartelli pubblicitari lungo le strade, i sentieri ed i percorsi pedonali.

È, di norma, vietata ogni recinzione con esclusione delle recinzioni relative alle pertinenze abitative od aziendali, alle coltivazioni di pregio, nonché di quelle provvisorie destinate all'esercizio dell'attività zootecnica.

Le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle recinzioni sono definite dal vigente Regolamento Edilizio Comunale

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni ove ricadono.

Nel caso di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

In caso di interventi edilizi, ove consentito dalla norma di Piano, finalizzati alla realizzazione di nuove strutture di allevamento, dovrà essere condotta un'attenta valutazione al fine evitare rischi per la salute ed individuare le soluzioni tecnico progettuali più adatte ad evitare interferenze tra le differenti destinazioni d'uso. In ogni caso non sono consentite nuove strutture d'allevamento o concimaie o ampliamento delle esistenti, a distanza inferiore di 100m da edifici a destinazione non agricola (esclusi quelli dell'azienda). Potranno essere stabilite distanze superiori od inferiori in relazione al tipo ed al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti. Sono richiamati i criteri di valutazione e i parametri di riferimento di igiene e sicurezza stabiliti da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale Sanità n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" e successive modifiche. L'edificazione di edifici non agricoli, da realizzarsi anche esternamente alle aree agricole (ad eccezione di quelli dell'azienda) non potrà essere realizzata a distanza inferiore a 50 metri dalle stalle e concimaie esistenti.

Edifici non rurali in area agricola

Per gli edifici a destinazione non rurale localizzati all'interno degli ambiti agricoli di cui al presente Capo, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001; è altresì ammesso un incremento pari al 20% della SL esistente alla data di adozione del presente PGT; è in ogni caso esclusa la funzione produttiva e la funzione commerciale per l'insediamento di attività di vendita al dettaglio superiori al negozio di vicinato.

Art. 39 - Ambiti agricoli di valenza produttiva – AGR 1

Sono le aree destinate al consolidamento delle potenzialità produttive agricole, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio rurale e nella consapevolezza delle criticità ambientali esistenti legate alla vulnerabilità della falda e al carico di azoto presente nei terreni.

Nelle aree agricole di valenza produttiva sono ammessi tutti gli interventi in conformità ai disposti di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005. In particolare, la nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti limiti di altezza:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, H = 7,50 m.
- per le attrezzature e le infrastrutture produttive (comprese vertical farm): H = 9,00 m fatte salve maggiori altezze necessarie alla realizzazione di elementi tecnologici, impiantistici e di processo (silos, camini, tramogge) derivanti da specifiche esigenze produttive.

La funzione principale è quella agricola. È sempre ammessa, quale attività complementare, la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti di diversa provenienza laddove consentito dalla normativa vigente e comunque nel limite di un punto vendita con requisiti di esercizio di vicinato per azienda. L'attività agrituristica è ammessa secondo la disciplina di cui alla L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e relativo regolamento attuativo.

Esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio ed alla conduzione del fondo anche tramite attività di tipo hobbistico è altresì assentita, previa presentazione di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'edificio, da trasciversi a cura e spese del proponente, la realizzazione di piccoli edifici nei seguenti limiti:

- superficie minima dell'area di riferimento: mq. 10.000;
- superficie coperta max: 10 mq;
- altezza max: 2,50 m.

Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del PGT una destinazione diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza modifica della destinazione d'uso in essere se non verso la destinazione agricola.

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è ammesso secondo quanto previsto dall'art. 40-ter della LR 12/2005

Art. 40 – Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane – AGR2

Appartengono a questi ambiti le parti di territorio adiacenti al territorio urbanizzato e che rivestono il ruolo strategico di contenimento della pressione insediativa e di un corretto dialogo tra i contesti edificati e gli spazi aperti delle aree naturali. Queste aree si pongono quindi all'interno dello scenario territoriale quali elementi di mitigazione delle possibili espansioni urbanistiche da un lato e di valorizzazione del patrimonio agricolo ed ecologico dall'altro.

Le aree classificate dal PGT come Ambiti periurbani di valorizzazione e salvaguardia, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'attività agricola e delle attività connesse che siano compatibili con le aree residenziali e produttive di primo riferimento.

In queste aree, non è ammessa la nuova edificazione finalizzata alla conduzione del fondo;

È ammessa la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. In questo caso l'edificazione dovrà rispettare i seguenti i limiti definiti dall'art. 59 della LR 12/2005 con Hmax= 7,50 m

Sono ammessi tutti i tipi di intervento sugli edifici esistenti anche con ampliamento nella misura massima del 20% della SL esistente legittimata qualora non siano già stati abilitati interventi di ampliamento nei dieci anni precedenti l'adozione del presente PGT.

Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del PGT una destinazione diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è ammesso secondo quanto previsto dall'art. 40-ter della LR 12/2005

Art. 41 – Attività di allevamento speciali – AGR3

Il P.G.T. individua due aree per attività di allevamento speciali, un canile e un allevamento cinofilo.

Per detti allevamenti è ammesso un aumento una tantum nella misura del 20% della SLP esistente, qualora non già concesso negli ultimi 10 anni dalla data di adozione del nuovo PGT, nel rispetto dell'altezza preesistente.

Per quanto riguarda l'attività dell'allevamento cinofilo è consentita la presenza massima di 200 cani. E' inoltre ammessa la vendita di prodotti legati al mondo della cinofilia.

Art. 42 – Parco agricolo di previsione

Queste aree sono localizzate nella parte più settentrionale del territorio comunale al confine con il comune di Treviglio.

Il Parco Agricolo Urbano assume un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza. Queste aree sono connotate da caratteri costitutivi di notevole interesse naturale ed ecologico la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sulle quali, pertanto, deve essere esercitata una difesa rigorosa.

Negli ambiti sono ammesse le attività agricole compatibili con la tutela paesaggistico ambientale definita dalla Rete Verde e dalla Rete Ecologica Comunale.

Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del PGT una destinazione diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

In relazione alla conduzione del fondo non è ammessa la nuova costruzione.

Non è ammessa la realizzazione di nuove serre e l'ampliamento di quelle esistenti.

Art. 43 - Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali secondo le disposizioni di legge.

In tutte le zone destinate ad attività agricola che non abbiano il vincolo di inedificabilità del territorio comunale possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili da destinare a detta attività attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo o di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, ed eccezionalmente attraverso possibili ampliamenti.

L'attività di agriturismo potrà essere esercitata nel rispetto della vigente disciplina regionale di riferimento (Legge Regionale 31/2008 e s.m.i.) alla quale dovrà farsi espresso riferimento anche per quanto attiene gli interventi sugli edifici esistenti

Art. 44 – Individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici

All'interno del sistema agroforestale il PGT definisce gli ambiti agricoli di valenza strategica, in ossequio alle disposizioni prevalenti e vincolanti del PTCP.

Questi ambiti non rappresentano un'unica zona urbanistica ma sono suddivisi e declinati all'interno del sistema agricolo in base alle caratteristiche particolari delle varie parti di territorio interessato.

Le attività ammesse in queste aree sono declinate all'interno delle presenti NTA in funzione della specifica classificazione urbanistica loro attribuita dal PGT.

La tavola prescrittiva "C7 Definizione degli Ambiti Agricoli Strategici" fungerà da riferimento per le future azioni di variante al PGT e in rapporto ad essa dovranno confrontarsi tutte le nuove operazioni di sviluppo e trasformazione dei suoli.

TITOLO 4. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 45 - Prescrizioni dettate dallo studio geologico e sismico del PGT

Come prescritto dalle disposizioni regionali in materia (DGR n. 40996/1999 DGR 2616/2011 DGR 6738/ 2017 e successive integrazioni e/o modifiche), la componente geologica del PGT individua le aree a pericolosità geologica, idrogeologica, idraulica e sismica. La componente geologica del PGT inoltre recepisce i contenuti della pianificazione di bacino delimitando, qualora presenti, le aree in dissesto, le aree a rischio idrogeologico molto elevato, le aree allagabili del PGRA.

La componente geologica costituisce parte integrante degli elaborati di Piano e pertanto alla stessa si fa espresso rinvio

Norma di prevalenza

Le indicazioni, gli indirizzi e le raccomandazioni dettate dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, devono essere oggetto di puntuale valutazione in sede di progettazione degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio.

Inoltre, le prescrizioni definite dalla medesima componente sono prevalenti sulle previsioni e sulla disciplina urbanistico – edilizia di PGT anche nel caso in cui comportino limitazioni all'uso del suolo o degli edifici nonché alle tecniche ed alle modalità di intervento edilizio; in particolare, il vincolo di tutela assoluta previsto dallo studio di dettaglio della componente geologica per alcuni ambiti specifici di particolare criticità prevale anche sulle possibili trasformazioni urbanistico edilizie definite dalla disciplina di PGT; in questo caso, per tali aree sarà preclusa l'edificazione o la trasformazione del suolo ancorché prevista, in via generale, dalla disciplina urbanistica di Piano, ma la superficie interessata concorrerà, comunque, alla determinazione della potenzialità edificatoria ammessa dalla normativa di zona.

Si evidenzia infine che tra i vincoli gravanti sul territorio di Calvenzano vi è il vincolo dettato dall'insistenza di zona di ricarica della falda data da Idrostruttura Sotterranea Intermedia (ISI); pertanto, in base alle norme dettate dal regolamento regionale n.6/2019, è vietato, in queste aree di ricarica, lo scarico in suolo di carico organico superiore a 50 abitanti equivalenti.

Art. 46 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico

Per le fasce di rispetto del reticolo idrografico si applicano le disposizioni contenute nel RD 523/1904 nonché nel regolamento allegato all'individuazione del "Reticolo idrico minore" riportato anche nella cartografia della componente geologica di PGT

Art. 47 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

Le zone di salvaguardia individuate nella cartografia della componente geologica di Piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano.

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme dettate dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e dalla Dgr 7/12693 del 10.04.2003 e loro successive modifiche integrazioni.